

Gentrificación verde: El caso Madrid Río



Ramiro Pérez Toledo

Trabajo de Fin de Grado - Grado en Fundamentos de Arquitectura y Urbanismo
Escuela Técnica Superior de Arquitectura y Geodesia - Universidad de Alcalá

GENTRIFICACIÓN VERDE: EL CASO MADRID RÍO

Trabajo de Fin de Grado
Grado en Fundamentos de Arquitectura y Urbanismo

Escuela Técnica Superior de Arquitectura y Geodesia
Universidad de Alcalá

Tutora: Alicia Gómez Nieto
Autor: Ramiro Pérez Toledo

Curso 2019-2020

Fotografía de portada:
“La piqueta fatal del progreso”. Demolición del Estadio Vicente Calderón.
Junio de 2020. Tomada por el autor.

*“Las ciudades tienen la capacidad de proporcionar algo para todos,
solo porque, y solo cuando, son creadas por todos”*

*Jane Jacobs
Muerte y vida de las grandes ciudades*

Agradecimientos

A Isabelle Anguelovski, por su inestimable ayuda, generosidad y cordialidad.
A Margarita Triguero-Mas, Helen Cole, y el resto del equipo del BCNUEJ, por recibirme con los brazos abiertos.

A Alicia Gómez Nieto por guiarme en este camino, y en ella a todos los docentes que me enseñaron a amar la arquitectura.

A todos mis compañeros de la EUAT de A Coruña, la FADU de Montevideo y la ETSAG de Alcalá, por enseñarme algo nuevo todos los días. En especial a Gastón Casas por mostrarme que se puede.

A Mathías, Paolo, Rafael y Facundo, por estar siempre.

A María Noel, mi madre, por enseñarme desde chiquito a “mirar para arriba”.
A Alejandro, mi padre, por el consejo de siempre.
A Santi y Lu, por recorrer conmigo una parte del viaje.
A Sabela, por el apoyo y el cariño de todos los días.

| | | |
|--|-----|--|
| 0. PRÓLOGO | | |
| 0.1. Resumen - Abstract | 4 | |
| 0.2. Motivación personal | 6 | |
| 0.3. Glosario | 8 | |
| 1. INTRODUCCIÓN | | |
| 1.1. Hipótesis y objetivos | 14 | |
| 1.2. Estado del arte | 16 | |
| 1.2.1. Ruth Glass | 17 | |
| 1.2.2. Neil Smith | 18 | |
| 1.2.3. Rem Koolhaas | 21 | |
| 1.2.4. Richard Sennett | 22 | |
| 1.2.5. BCNUEJ | 23 | |
| 2. METODOLOGÍA | | |
| 2.1. Estudios de referencia | 28 | |
| 2.1.1. Madrid | 29 | |
| 2.1.2. Estados Unidos | 30 | |
| 2.1.3. Nueva York | 31 | |
| 2.1.4. Barcelona | 32 | |
| 2.2. Metodología de este trabajo | | |
| 2.2.1. Indicadores | 34 | |
| 2.2.2. Ámbito de estudio | 37 | |
| 2.2.3. Metodología | 39 | |
| 3. CASO DE ESTUDIO | | |
| 3.1. Presentación de caso | 43 | |
| 3.2. Resultados | 48 | |
| 3.2.1. Imperial | 49 | |
| 3.2.2. Acacias | 55 | |
| 3.2.3. Chopera | 61 | |
| 3.2.4. Legazpi | 67 | |
| 3.2.5. Delicias | 73 | |
| 3.2.6. Palos de Moguer | 79 | |
| 3.2.7. Atocha | 85 | |
| 3.2.8. Resumen de resultados | 91 | |
| 4. CONCLUSIONES | | |
| 4.1. Validez de hipótesis | 96 | |
| 4.1.1. Premisa 1- Gentrificación | 97 | |
| 4.1.2. Premisa 2- Gentrificación Verde | 102 | |
| 4.1.3. Mapeo de conclusiones | 105 | |
| 4.2. Cumplimiento de objetivos | 108 | |
| 4.3. Comentarios finales | 110 | |
| 5. REFERENCIAS | | |
| 5.1. Bibliografía | 113 | |
| 5.2. Crédito de ilustraciones | 115 | |
| 6. ANEXO | | |
| 6.1. Entrevista a Isabelle Anguelovski | 120 | |



Fig 1. Pintada sobre un graffiti en la calle de Embajadores, en el distrito Centro de Madrid.

0. PRÓLOGO

La revalorización del casco histórico de Madrid, concentrado en su distrito Centro, ha dado lugar a la gentrificación y turistificación de la mayoría de sus barrios tradicionales. Este fenómeno trajo aparejado el desplazamiento de sus antiguos habitantes, la subida de precios de vivienda y bienes de consumo y un cambio radical en su tejido social. La consolidación de este proceso tiene el potencial de expandirse hacia los distritos limítrofes.

En el año 2011 se inauguró el Parque Madrid Río en la ribera del río Manzanares, tras el soterramiento de un tramo considerable de la carretera de circunvalación M-30. Con esta obra, la ciudad gana un espacio verde de calidad, recupera la relación con el río y elimina una barrera entre “los de dentro” y “los de fuera”.

El parque abarca la práctica totalidad de la margen del río a su paso por el distrito de Arganzuela, el que ahora se beneficia de un extenso espacio público en su territorio. Pero este beneficio puede traer aparejada una transformación similar a la del Centro. Mediante el análisis de indicadores clave, este trabajo intenta determinar la existencia o no de este fenómeno, y su eventual alcance.

Palabras clave: gentrificación verde, Madrid Río, Arganzuela

The revaluation of the historic centre of Madrid has led to the gentrification and touristification of most of its traditional neighbourhoods, concentrated in its Centro district. Along with this phenomenon came the displacement of its former inhabitants, the rise in prices of housing and consumer goods and a radical change in its social fabric. The consolidation of this process has the potential to expand into neighboring districts.

In 2011 the Madrid Río Park opened to the public on the banks of the Manzanares River, after burying a considerable stretch of the M-30 ring road. With this intervention, the city gains a quality green space, recovers its relationship with the river and removes a barrier between “those from within” and “those from outside”.

The park covers practically the entire river bank as it passes through the Arganzuela district, which now benefits from an extensive public space in its territory. But this benefit can bring about a transformation similar to that of the Center. Through the analysis of key indicators, this study aims to determine whether or not this phenomenon is taking place, and its eventual scope.

Key words: green gentrification, Madrid Río, Arganzuela

Me interesan los procesos de transformación de las ciudades, su expansión, su esplendor, su declive. La ciudad es, en definitiva, el escenario en el que se desarrolla la vida de las personas. Hace 5 años llegué a Madrid y se convirtió en el telón de fondo de la mía.

Vivo en un barrio directamente afectado por los cambios recientes (y en curso) en materia de mejora ambiental. Además de encontrarme en la zona de influencia de Madrid Río, las obras de expansión de la Plaza de España la conectarán con el Parque del Oeste, y tienen el potencial de terminar de traer hasta mi portal la ola gentrificadora del Centro.

La panadería del barrio cerró, y ahora su local está a la espera de un nuevo ocupante. Quizás una barbería, un café *hipster* o un bar de cereales. El local vacío de la esquina ahora es un *hostel*. El edificio abandonado de enfrente, donde se refugiaban los sintecho, fue derribado, y ahora en su lugar crece la estructura de un lujoso edificio de apartamentos, con nombre en inglés, y publicitado con conceptos como “exclusivo” y “privilegiado”. *

Pero el problema de la gentrificación no radica en cómo me afecta a mí, en mi barrio de clase media, en mi vida de clase media. El problema radica en el desplazamiento de poblaciones vulnerables que ven su barrio transformado en un lugar hostil, pensado ahora para pobladores con más poder adquisitivo, con otros hábitos de consumo y otro estilo de vida.

Hace una década, los distritos de Usera, Carabanchel y Latina se encontraban separados del Centro, fuera del cinturón de la M-30 que separaba a “los de dentro” de “los de fuera”. Hoy, los puentes y pasarelas de Madrid Río vuelven permeable lo que era frontera, unificándolos por la vía de los hechos con una Arganzuela más pudiente, y el parque lineal atrae a miles de personas que en aquel entonces ni siquiera se plantearían visitar la zona. Yo soy uno de esos miles.

El principal objetivo de este Trabajo es, entonces, analizar cómo contribuye el soterramiento de la M-30 en el tramo del río Manzanares, al proceso de gentrificación de la ciudad de Madrid. Como objetivo secundario, pretende ser un aporte para examinar el papel que desempeña uno mismo como habitante de la ciudad, como consumidor, y sobre todo el rol que tendrá en el futuro, como urbanista, en el proceso de gentrificación.

Estoy convencido de que comprender y anticiparse a los cambios urbanos es la forma de mitigar sus efectos negativos y potenciar sus virtudes. Aprender de los errores del pasado nos permitirá gestionar las transformaciones de la ciudad del futuro de forma más sostenible, justa e inclusiva.

*Park and Palace Residencial
<https://parkandpalace.es/>

*“La panadería del barrio cerró, y ahora su local está a la espera de un nuevo ocupante. Quizás una barbería, un café *hipster* o un bar de cereales”*



Fig. 2. Local cerrado de Panadería El Norte en Calle Ilustración. Argüelles, Madrid. Enero de 2020.

0.3 GLOSARIO

1.
<https://www.lexico.com/definition/amenity>

2.
<https://www.merriam-webster.com/dictionary/blockbusting>

3.
<https://www.lexico.com/en/definition/blue-collar>

4.
<https://www.lexico.com/en/definition/commute>

5.
<https://www.lexico.com/en/definition/gentry>

6.
Smith (1979)

AMENITIES

Anglicismo. Cualidad deseable o útil de un edificio o lugar. ¹

En el sector inmobiliario se utiliza el término para referirse a comodidades, servicios e instalaciones de una propiedad. Pueden ser *amenities privadas* de un edificio en particular (como piscina, gimnasio, o servicio de portería) o *amenities públicas* de la zona en general (como centros educativos, estaciones de transporte público o centros de salud).

BLOCKBUSTING

Anglicismo. Práctica mediante la cual agentes inmobiliarios y promotores en Estados Unidos convencen masivamente a los propietarios de inmuebles de vender a bajo precio. ²

Para ello, explotan el racismo de los propietarios blancos, infundiendo el miedo de que minorías étnicas llegarán al barrio. Luego, venden esas mismas propiedades a precios mucho más altos a propietarios pertenecientes a minorías raciales, quienes generalmente buscan comprar su primera vivienda y salir de los guetos.

BLUE COLLAR WORKERS

Anglicismo. Literalmente “trabajadores de cuello azul”. ³

Se refiere a los trabajadores que realizan trabajos manuales, particularmente los obreros industriales.

El término deriva del color de la vestimenta de trabajo de los obreros industriales de principios del siglo XX, en contraste con los white collar workers, “trabajadores de cuello blanco”, con cargos administrativos y directivos en oficinas. Suele utilizarse para distinguir a la clase obrera, con menos ingresos y nivel de estudios, de la clase media y media alta, con mayor poder adquisitivo y nivel educativo

COMMUTE

Anglicismo. Viaje regular entre el domicilio y el puesto de trabajo. ⁴

GENTRIFICACIÓN

Del inglés gentry, “gente de buena posición social, justo por debajo de la nobleza”. ⁵ Término acuñado por la socióloga anglo-alemana Ruth Glass en 1964.

En una frase, la gentrificación es el proceso de convertir zonas de clase trabajadora en barrios de clase media a través de la rehabilitación del parque de viviendas existente. ⁶

Esta breve definición resulta insuficiente, ya que omite el hecho de que suele ir acompañada de un desplazamiento cultural extremo e innecesario. Si bien la gentrificación aumenta el valor de las propiedades en áreas que sufrieron un



Fig. 3. Vista del Río Manzanares hacia el Sur, desde el Puente de San Isidro. En el centro, el estadio Vicente Calderón. Mayo de 2020.

7. Shifting Neighborhoods: Gentrification and cultural displacement in American cities. Jason Richardson, Jason Mitchell, Juan Franco (2018)

8. <http://www.bcnuej.org/green-gentrification/>

9. Green Gentrification: Urban Sustainability and the Struggle for Environmental Justice Kenneth Alan Gould, Tammy L. Lewis. (2017)

10. <https://www.epa.gov/environmentaljustice>

11. <https://www.lexico.com/en/definition/white-collar>

abandono prolongado, también da como resultado un aumento en los alquileres.

A medida que esta suba reduce la oferta de viviendas asequibles, los residentes existentes, que a menudo forman parte de colectivos vulnerables, son desplazados. Esto les impide beneficiarse del crecimiento económico y la mayor disponibilidad de servicios que acompañan a una mayor inversión.⁷

GENTRIFICACIÓN VERDE

Este tipo de gentrificación se vincula con la implementación de una agenda de planificación ambiental relacionada con los espacios verdes en la ciudad. Contribuye a la reproducción de una condición de injusticia ambiental: los peligros ambientales y las amenities se distribuyen desproporcionadamente a través de los barrios.⁸

Es el proceso de crear y reafirmar el privilegio ambiental para las élites en la ciudad.⁹

JUSTICIA AMBIENTAL

Es el tratamiento justo y la intervención significativa de todas las personas sin importar su raza, color de piel, nacionalidad o ingresos, con respecto al desarrollo, implementación y cumplimiento de leyes, reglamentaciones y políticas ambientales.

Esta meta se alcanza cuando todos disfrutan del mismo nivel de protección frente a riesgos ambientales y de salud, y de un acceso equitativo al proceso de toma de decisiones conducente a un entorno saludable en el que vivir, aprender y trabajar.¹⁰

WHITE COLLAR WORKERS

Anglicismo. Literalmente “trabajadores de cuello blanco”.¹¹

Se refiere a los trabajadores que realizan trabajos en una oficina u otro entorno profesional.

El término deriva del color de la vestimenta de trabajo de los empleados de las oficinas de principios y mediados del siglo XX, en contraste con los blue collar workers, “trabajadores de cuello azul”, quienes realizan trabajos manuales, en particular los del sector industrial.

Suele utilizarse para distinguir a la clase media y media alta, con mayor poder adquisitivo y nivel educativo, de la clase obrera, con menos ingresos y nivel de estudios.



Fig. 4. Proceso de demolición del Estadio Vicente Calderón. Marzo de 2020.

1. INTRODUCCIÓN

Los procesos de gentrificación en la ciudad han sido ampliamente documentados desde mediados del siglo XX, y muchas de estas publicaciones sirven de bibliografía para el presente Trabajo. Incluso se han escrito Trabajos de Fin de Grado sobre el caso específico de la gentrificación en esta zona de Madrid, y fueron utilizados como referencia.

Este Trabajo pretende ser un aporte al estudio de este fenómeno desde el punto de vista específico del impacto de los espacios públicos verdes en la ciudad.

Aborda temas como la justicia ambiental, el concepto de ciudad saludable y el derecho a la ciudad, reflejado en el acceso a espacios públicos de calidad y específicamente a los espacios verdes.

Hipótesis

General - La recuperación y generación de zonas verdes en los centros de las grandes ciudades puede contribuir al proceso de gentrificación.

Local - El distrito de Arganzuela está en proceso de gentrificación como consecuencia del soterramiento del arco oeste de la M-30 y posterior construcción del Parque Madrid Río.

Objetivos

1. Determinar cuáles son los indicadores clave para estudiar la gentrificación verde.
2. Recoger datos de estos indicadores, y analizarlos para estudiar la existencia de gentrificación verde en el distrito de Arganzuela.
3. Sacar conclusiones que contribuyan al estudio de este fenómeno.



Fig. 5. Cartel promocional del desarrollo “Madrid Río Living” en Calle de los Chulapos, junto al parque Madrid Río. Mayo de 2020.

“Modestas caballerizas y cabañas son transformadas en residencias caras y elegantes”

*Ruth Glass
London: Aspects of Change*



Fig 6. Antiguas caballerizas de Atherstone Mews en el distrito de South Kensington, Londres.

Para comprender el fenómeno de la gentrificación verde, se estudió el trabajo de profesionales de distintos campos, pertenecientes a períodos y ámbitos geográficos diferentes:

Ruth Glass

Socióloga alemana. Trabajó desde principios de los años 30 hasta fines de los 60 en Londres, estudiando los cambios demográficos producidos por la inmigración desde las colonias, los desalojos de poblaciones vulnerables de zonas centrales y el redesarrollo del centro de la ciudad.

Acuña el término “gentrificación” en 1964, en su libro “London: Aspects of change”.

Neil Smith

Geógrafo estadounidense. Estudia los cambios producidos por la revitalización de los centros urbanos de las grandes ciudades estadounidenses desde mediados de los años 60, hasta su muerte en 2012.

Sostiene que la gentrificación no se debe a la vuelta a la ciudad de la población de los suburbios, sino a la inyección de capital en los centros degradados de las ciudades.

Rem Koolhaas

Arquitecto holandés. Reflexiona sobre la identidad de las grandes ciudades contemporáneas estableciendo el concepto de “ciudad genérica”, un producto de la globalización y las exigencias del mercado.

Richard Sennett

Sociólogo estadounidense. Estudia las ciudades y sus cambios sociales desde principios de los años 70, en especial su relación con el trabajo.

Junto a su pareja, la también socióloga holandesa Saskia Sassen, son dos de los profesionales de referencia en el estudio de la vida en las ciudades contemporáneas.

Barcelona Laboratory for Urban Environmental Justice and Sustainability (BCNUEJ)

Este grupo de trabajo multidisciplinar con base en Barcelona es liderado por Isabelle Anguelovski, Doctora en Desarrollo Urbano y Ambiental.

Estudia las causas de desigualdad social, exclusion, opreción y neocolonización en las ciudades, y analiza de qué manera la planificación urbana y las políticas públicas contribuyen a ciudades mas justas, resilientes, saludables y sostenibles.



Fig. 7. Ruth Glass en los años 40.

RUTH GLASS (1912-1990)

Si bien el fenómeno de la gentrificación ya existía, el término es acuñado por la socióloga anglo-alemana Ruth Glass en 1964, en la introducción de su libro recopilatorio “London: Aspects of Change”, sobre los cambios demográficos de la capital inglesa.

Allí escribió: “a medida que Londres crece, la aversión, y en efecto el miedo del gigante crecen con él”.

Grandes áreas de la ciudad habían comenzado a perder su carácter de barrios de clase trabajadora, volviéndose asequibles solo para “los más pudientes, quienes aún pueden costear el vivir y trabajar allí”.

Para ilustrar la transformación, explica como “modestas caballerizas y cabañas” son transformadas en “residencias caras y elegantes”. (Ver Fig. 6)

En el momento de su publicación, Glass llevaba más de 3 décadas estudiando los cambios demográficos de la capital inglesa.

En 1932 publicó Watling: A Study of Social Life on a New Housing Estate, sobre la vida de la población realojada en viviendas de protección oficial en el noroeste de Londres desde la zona popular del East End.

Entre 1948 y 1950 trabajó para el Ministerio de Planeamiento (Ministry of Town and Country Planning) realizando trabajos de investigación sobre los New Towns, ciudades construidas desde cero para realojar a la población metropolitana que vivía en condiciones precarias.

En 1960 publicó London’s Newcomers: The West Indian Migrants, sobre la inmigración desde las colonias inglesas del caribe en los años 50. A partir de datos recogidos por agencias estatales, recoge la experiencia de estos migrantes a la hora de conseguir alojamiento y empleo en la ciudad, resaltando la discriminación que sufrían.

Hasta 1964, Glass había escrito sobre la realidad de los desplazamientos motivados por políticas públicas de realojo, o por movimientos migratorios desde las colonias inglesas a la capital del Imperio. Pero ahora el desplazamiento era provocado por el mercado, a medida que los barrios de clase trabajadora se convertían en barrios acomodados mediante la remodelación de las viviendas.

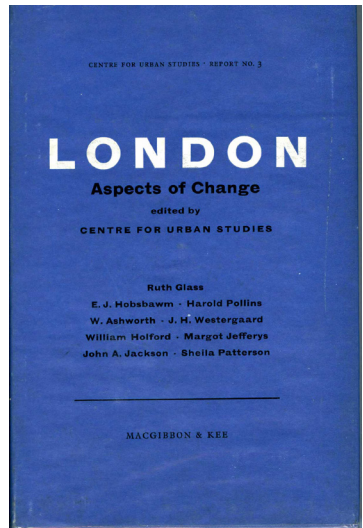


Fig. 8. Portada del libro London: Aspects of Change (1964).

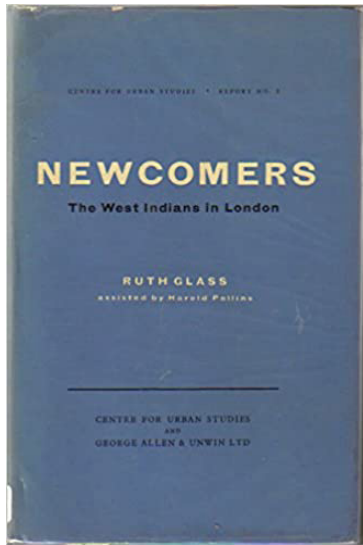


Fig. 9. Portada del libro Newcomers. The West Indians in London (1960).



Fig 10. Neil Smith en 2010

NEIL SMITH (1954-2012)

En Estados Unidos, el fenómeno comienza a ser estudiado luego de que, tras años de abandono y deterioro, los centros de las ciudades más antiguas comenzaran a mostrar signos de recuperación. Lo que empezaba a verse en los años 50, se intensificó en los 60, y al llegar a los 70 ya se había convertido en un fenómeno generalizado en Norteamérica.

Desde entonces, varios autores han escrito sobre el fenómeno. En 1979, el geógrafo Neil Smith publica *Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People* en el número 45 del *Journal of the American Planning Association*.

Smith clasifica las causas expuestas por otros teóricos en términos de gentrificación cultural, y gentrificación económica.

En el aspecto cultural, vincula la gentrificación al proceso de cambio social experimentado por los jóvenes estadounidenses. El tradicional sueño americano de la casa en los suburbios y la familia numerosa empieza a ser reemplazado por el deseo de vivir en un apartamento en el centro, la reducción del número de hijos, el retraso la edad de matrimonio y la alta tasa de divorcios.

En paralelo, los trabajadores del sector terciario (*white collar workers* o trabajadores “de cuello blanco”) empiezan a ser amplia mayoría frente a los del sector productivo (*blue collar workers* o trabajadores “de cuello azul”) en el contexto de la ciudad postindustrial. Esto trae aparejado un énfasis en el ocio, centrado en el consumo y las amenities, constituyendo factores de atracción hacia la ciudad.

Por otra parte, desarrolla las causas económicas del fenómeno. El costo de la vivienda nueva experimenta un alza, y las zonas de su construcción son cada vez más alejadas de los centros urbanos. El precio también ascendente del combustible y el transporte público encarecen el *commute*, desplazamiento diario de los suburbios a la ciudad y viceversa.

Estos aspectos culturales y económicos posibilitarían el llamado *back to the city movement*, un peregrinaje de las clases media y alta de vuelta a la ciudad desde los suburbios.

Sin embargo, los datos recogían una realidad diferente. Para el caso de Society Hill en Filadelfia, un 72% de los rehabilitadores procedían de otras partes de la ciudad, y solo un 14% provenía de los suburbios.

El origen de los rehabilitadores en Society Hill (1964-1975)

| Año | Misma dirección | Otras partes de la ciudad | Fuera área | | | Total |
|--------------|-----------------|---------------------------|------------|---------------|-------------|------------|
| | | | Suburbios | metropolitana | Desconocido | |
| 1964 | 5 | 9 | 0 | 0 | 0 | 14 |
| 1965 | 3 | 17 | 7 | 0 | 0 | 27 |
| 1966 | 1 | 25 | 4 | 2 | 2 | 32 |
| 1969 | 1 | 9 | 2 | 0 | 0 | 12 |
| 1972 | 1 | 12 | 1 | 0 | 0 | 16 |
| 1975 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Total | 11 | 73 | 14 | 2 | 2 | 102 |
| % | 11 | 72 | 14 | 2 | 2 | 100 |

Tabla 1. El origen de los rehabilitadores en el barrio Society Hill de Filadelfia. Smith (1979).

12.
Toward a Theory of Gentrification.
A Back to the City Movement by
Capital, not People. Neil Smith
(1979).

Otros casos en las ciudades de Baltimore y Washington DC arrojan números si-
milares, apoyando la idea de que no se trata de un regreso a la ciudad desde los
suburbios. Para Smith, la importancia de este retorno a la ciudad no radica en las
personas, sino en el capital.¹² Al respecto, escribe:

**“Explicar la gentrificación solamente a partir de las acciones
del gentrificador, e ignorando el rol de constructores, promoto-
res, arrendadores, prestadores hipotecarios, agencias guber-
namentales, agentes inmobiliarios y arrendatarios es excesi-
vamente limitado”.**

Por lo tanto, una teoría de la gentrificación debe entonces explicar por qué es
económicamente redituable reconstruir algunos barrios frente a otros.

Tabla 2. El origen de los rehabili-
tadores en Filadelfia, Baltimore y
Washington DC. Smith (1979).

| El origen de los rehabilitadores en 3 ciudades | | | Explica entonces de forma esque- mática, las etapas del declive de los barrios urbanos en las ciudades ame- ricanas, explicando fenómenos que en muchos casos denotan una clara y deliberada discriminación racial: |
|--|------------------------------|----------------------------------|--|
| Ciudad | % habitantes de la ciudad | % habitantes de los suburbios | |
| Filadelfia | | | 1. Nueva construcción y primer ciclo de uso |
| Society Hill | 72 | 14 | |
| Baltimore | | | |
| Homestead Properties | 65,2 | 27 | |
| Washington D.C | | | |
| Mount Pleasant | 67 | 18 | |
| Capitol Hill | 72 | 15 | |

Cuando un barrio se construye el precio de la vivienda refleja el precio del valor
de la construcción, más el beneficio generado por el anterior dueño del terreno.
A medida que se consolida el barrio, el precio del terreno aumenta y el de la
construcción, si es que baja, lo hará muy poco, por lo que el valor de venta crece.

Eventualmente, el valor del inmueble se deprecia de forma sostenida debido a 3
razones: avances en la productividad de la construcción, obsolescencia del estilo
arquitectónico, y deterioro físico del edificio, siendo éste el de mayor impacto
sobre el precio del inmueble.

2. Casa propia y arrendamiento

En áreas donde los propietarios realizan mantenimiento, los precios de la vivien-
da se mantienen estables. En otras áreas donde esto no ocurre, los propietarios
viviendo en sus propios inmuebles tienden a vender las propiedades, buscando
zonas más nuevas para proteger sus inversiones.

Cuando esto ocurre, estos barrios tienden a convertirse a ocupación por alquiler,
y en este caso el patrón de mantenimiento de los edificios es distinto. Los pro-
prietarios ocupantes son a la vez consumidores e inversores, y como tales buscan
elevar el retorno de su inversión incrementando un eventual precio de venta por
sobre el precio de compra.

Los propietarios arrendadores por otro lado, reciben sus beneficios del alquiler
del inmueble por lo que si pueden seguir obteniendo beneficios, posiblemente

intentarán invertir lo menos posible en reparaciones.

Si bien la falta de mantenimiento no tiene por qué ser generalizada, el cambio de
un barrio al modelo de alquiler suele estar asociada a un mercado en declive y es
esperable que el nivel de mantenimiento decrezca.

3. Miedo racial (*blockbusting*) y venta en masa

Los agentes inmobiliarios explotan el racismo subyacente en barrios de población
predominantemente blanca donde los precios están decayendo. De esta forma
pueden comprar las viviendas a precios bajos y revenderlas considerablemente
por encima de ese valor a familias de minorías raciales, explotando a su vez el
deseo de éstos de progresar y adquirir su primera vivienda en propiedad.

Esto ocasiona a su vez que los valores sigan decayendo debido al precio inflado al
que los nuevos propietarios han tenido que pagar, y la falta de recursos de éstos
para afrontar el mantenimiento.

La venta en masa funciona de forma similar, pero sin la intervención de los agen-
tes inmobiliarios. Esto ocurre cuando las condiciones de pobreza expanden des-
de el centro de la ciudad, presionando a los habitantes de los barrios de clase
media hacia los barrios periféricos, de clase acomodada.

Cuando esto ocurre, los habitantes de un barrio entero pueden llegar a vender
sus propiedades, como se documentó en la ciudad de Baltimore en los años 60.

4. Negación de servicios

La fuga de capital por parte de los propietarios es seguido por la desfinanciación
por parte de los bancos, disminuyendo la concesión de hipotecas. Las institucio-
nes financieras saben que pueden lograr mayores ingresos con menor riesgo en
los suburbios, y se retiran de las zonas devaluadas.

El vandalismo continúa depreciando la zona, y esto se agudiza cuando hay perío-
dos en que las propiedades no tienen inquilinos. Se llega incluso a subdividir las
propiedades, con el objetivo de hacer un uso intensivo de ellas y aumentar sus
ganancias. Esto deprecia aún más las propiedades y genera conflictos y condicio-
nes de vida poco saludables.

5. Abandono

Esto ocurre cuando los propietarios ya no pueden afrontar los costos básicos me-
diante el cobro del alquiler. Se da no porque las propiedades no puedan utilizarse,
sino porque no son redituables.

**La gentrificación se da cuando los rehabilitadores pueden com-
prar los inmuebles a precios bajos, pagar los costos de la cons-
trucción, y luego vender el inmueble rehabilitado por un precio
que permita un retorno económico.**

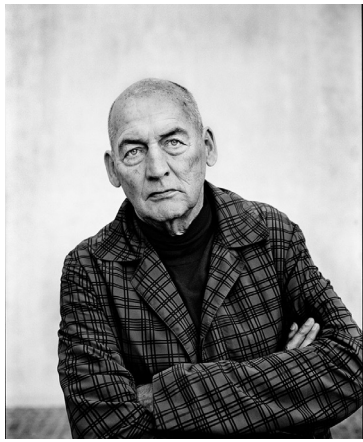


Fig 11. Rem Koolhaas.

REM KOOLHAAS (1944-)

En 1995, Rem Koolhaas escribe sobre lo que él llama *La ciudad genérica*. Comienza su exposición preguntándose:

“¿Son las ciudades contemporáneas como los aeropuertos contemporáneos; es decir, «todas iguales»?”¹³

Habla sobre la identidad de las ciudades, afirmando que “la identidad deriva de la sustancia física, de lo histórico, del contexto y de lo real...”¹⁴

De esto también se trata la gentrificación. No es el simple desplazamiento de poblaciones socialmente vulnerables por parte de otras con más poder adquisitivo. También implica borrar gran parte de la esencia de un lugar para atraer inversiones, con la paradoja de que muchos de esos inversores lo que dicen buscar es precisamente una zona “con esencia”.

La revitalización de los centros históricos si bien recupera muchas veces el patrimonio edilicio en decadencia y revierte situaciones de delincuencia, convierte a la zona en el patio de ocio de los turistas, sin importar que provengan del extranjero o del barrio de al lado.

Koolhaas lo ilustra diciendo que el barrio histórico de la Ciudad Genérica es “una elaborada operación mítica: exalta el pasado como solo puede hacerlo lo recién concebido. Es una máquina.”¹⁵

Cual fachadas de cartón piedra de un parque de atracciones, los edificios restaurados son el decorado de una vida de barrio que no es tal.

13 y 14.
Acerca de la ciudad. Rem Koolhaas (2014) Pág. 37.

15.
Koolhaas (2014) Pág. 55.

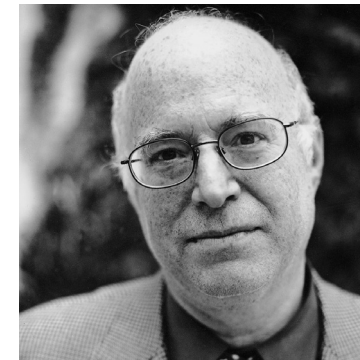


Fig 12. Richard Sennett.

RICHARD SENNETT (1943-)

De forma similar a Koolhaas se expresa Richard Sennett en su libro *Construir y Habitar*, hablando de la renovación urbana en Shanghái. En esta ciudad china existen los denominados *shikumen*, edificaciones antiguas asociadas a una red de patios, construidas a mediados del siglo XIX y restauradas a partir del presente siglo.

Sobre estas restauraciones, Sennet relata: “Los tradicionales cerrojos de hierro de muchos de los *shikumen* recuperados tienen atractivo comercial, pero las entradas están controladas electrónicamente; al igual que en otros sitios, la restauración había transformado objetos funcionales en una presencia puramente simbólica.”¹⁶

Como se da en todos los procesos de gentrificación, la renovación de los *shikumen* acaba por expulsar a los habitantes previos, los que según Sennett, son la gente que “había hecho de ellos una cité viva.”¹⁷

Sennett ahonda con crudeza e ironía en la narración de este proceso:

“Los veinteañeros protagonistas de la gentrificación se lanzaron a la búsqueda de shikumen como lugares de moda donde merecía la pena vivir, pero no en presencia de sus anteriores residentes, ruda «gente real».”¹⁸

La gentrificación es un fenómeno social pero también económico. En este sentido, Sennett lo relaciona con la lucha de clases, ya que es un proceso que resulta en que la mayoría pobre de un área determinada se ve expulsada por una minoría rica, debido a la presión del aumento de los alquileres o la tentación de vender sus propiedades ante el alza de los precios de los inmuebles.

Este desplazamiento traduce en una separación física real la distancia entre las clases altas y las bajas, conformando verdaderos “guetos de clase”.

16, 17 y 18.
Construir y habitar. Ética para la ciudad. Richard Sennett (2019) Pág. 121.

Barcelona Laboratory for Urban Environmental Justice and Sustainability (BCNUEJ)



Fig. 13. El equipo del BCNUEJ.

Llegando a la actualidad, es vital destacar el trabajo del BCNUEJ, un equipo de investigación multidisciplinar liderado por Isabelle Anguelovski.

Trabaja sobre el desarrollo urbano y su sostenibilidad, equidad social y justicia ambiental en ciudades medianas de Europa, Canadá y Estados Unidos.

El BCNUEJ estudia las políticas públicas de creación y rehabilitación de espacios verdes (*greening*) como apuesta al desarrollo postindustrial, revitalización urbana, promoción de la salud pública, protección ambiental y resiliencia frente al cambio climático.¹⁹

Si bien destaca estos esfuerzos y los beneficios ambientales, socioculturales, y económicos del *greening*, es crítico con las administraciones por la falta de políticas de equidad con respecto al espacio público, la representación de la comunidad en el diseño de los espacios y el desplazamiento de las minorías de las zonas rehabilitadas.²⁰

Este grupo de trabajo ha realizado numerosos estudios de gentrificación, y especialmente valioso su aporte en el campo de la gentrificación verde.

Destaca su estudio *Assessing Green Gentrification in historically disenfranchised neighborhoods: A longitudinal and spatial analysis of Barcelona*. Analiza el fenómeno de la gentrificación verde alrededor de 18 parques de la ciudad de Barcelona construidos a partir de 1992. En su metodología se basa en gran parte este trabajo.

En este estudio, recoge la definición planteada por Gould y Lewis sobre la gentrificación verde (también denominada gentrificación ecológica o gentrificación ambiental por otros autores):

“La gentrificación verde es el proceso de gentrificación urbana que es facilitado en gran parte por la creación o restauración de una amenity ambiental”.²¹

El trabajo de este colectivo es de gran interés por su carácter exhaustivo, su trabajo de divulgación y el enfoque comunitario de su investigación.

Sobre el primer punto, además de analizar los indicadores estadísticos, incorpora trabajo de campo de observación directa, encuestas y entrevistas con habitantes de las zonas de estudio, estableciendo relaciones de cercanía con la población afectada. Esto resulta en muestras de gran tamaño y la recopilación de una importante cantidad de datos para llegar a conclusiones más precisas y específicas.

Sobre el segundo punto, destaca la realización de charlas y conferencias de divulgación de los estudios realizados, que incluyen instancias de diálogo y son abiertas a participantes fuera del ámbito académico.

Sobre el último punto, es importante remarcar que el BCNUEJ colabora con organizaciones sociales y colectivos de vecinos, fomentando la participación ciudadana.

A modo de ejemplo, el autor de este trabajo ha tenido la oportunidad de asistir a un taller sobre el tema “Gentrificación y Salud” organizado por el BCNUEJ.

En esa instancia se presentaron los resultados de diversos trabajos en el área de la gentrificación y su relación con la salud de las personas, el impacto en ella de los espacios públicos urbanos, y el acceso a los servicios sanitarios.

La presentación estuvo a cargo de profesionales del área de las ciencias sociales y la salud, pero también tuvo la participación de vecinos, miembros de la administración y de asociaciones sociales, propiciando un intercambio entre todas las partes.

19.
<http://www.bcnuej.org/about/>

20.
Green Trajectories. Municipal policy trends and strategies for greening in Europe, Canada and United States (1990-2016). Isabelle Anguelovski et al. (2018).

21.
The Environmental Injustice of Green Gentrification: The Case of Brooklyn's Prospect Park (2012)., K. Gould y T. Lewis. Pág 121.



Fig 14. Renaturalización del Río Manzanares vista desde el Puente del Rey. Julio de 2020.

2. METODOLOGÍA

Para establecer la metodología de análisis, repasaremos 4 estudios de gentrificación publicados:

1. El proceso del gentrificación en España. El caso de tres distritos de Madrid (2017)

María del Rosal Carmona. Trabajo de Fin de Grado, ETSAM.

2. Shifting neighborhoods: Gentrification and cultural displacement in American cities (2018)

Jason Richardson, Bruce Mitchell, Juan Franco.

National Community Reinvestment Coalition

3. A smart Commons. Part 2: The High Line effect (2019)

Dark Matter Laboratories, EIT Climate-KIC, Centre for Spatial Technologies.

4. Assessing green gentrification in historically disenfranchised neighborhoods: a longitudinal and spatial analysis of Barcelona (2018)

Isabelle Anguelovski, James J. T. Connolly, Laia Masip y Hamil Pearsall.

A grandes rasgos, todos ellos utilizan indicadores similares.

Destacan los estudios que hacen énfasis en la relación directa entre la distancia a los espacios verdes y la gentrificación, buscando establecer un vínculo claro con los parques, pudiendo medir incluso su alcance en el territorio.

Podemos dividir los indicadores utilizados en estos estudios en 4 grupos:

- GRUPO 1. Indicadores demográficos
- GRUPO 2. Indicador económico
- GRUPO 3. Indicadores de mercado
- GRUPO 4. Indicador independiente

“El acercamiento cuantitativo consiste en medir el cambio a lo largo del tiempo una serie de indicadores socioeconómicos e inmobiliarios a nivel de barrio o sección censal.

Aunque no hay acuerdo sobre qué indicadores reflejan mejor los procesos de gentrificación, los investigadores afirman que es necesario estudiar los cambios transversalmente en varios indicadores para evitar la sobresimplificación”

I. Anguelovski, J. J. T. Connolly, L. Masip y H. Pearsall.



Fig 15. “Nos echan del barrio”. Protesta de vecinos en el barrio barcelonés de Poble Nou. Mayo de 2018.

2.1.1. MADRID

EL PROCESO DE GENTRIFICACIÓN EN ESPAÑA. EL CASO DE TRES DISTRITOS DE MADRID (2017)

María del Rosal Carmona. Trabajo de Fin de Grado, ETSAM.

Este trabajo analiza una zona de estudio complementaria a la del presente TFG, ya que estudia el proceso de gentrificación en los distritos madrileños de Usera, Latina y Carabanchel en la ribera opuesta del Manzanares.

La metodología utilizada consiste en la recopilación de los siguientes datos:

- Edad de la población
- Nivel de estudios
- Proporción de extranjeros
- Tamaño medio de los hogares
- Precio de la vivienda
- Renta per cápita

Establece como indicadores para medir la gentrificación:

- Situación de pobreza
- Situación de abandono y delincuencia
- Precio de venta de vivienda nueva
- Precio de alquiler de la vivienda
- Población envejecida
- Número de locales
- Compraventa de vivienda nueva
- Compraventa de vivienda de segunda mano.

A continuación, hace un relevamiento de “situaciones a favor de la gentrificación” y “situaciones en contra de la gentrificación”. A partir de toda esta información, saca una serie de conclusiones y elabora propuestas.

Este trabajo utiliza un gran número de indicadores, sobre todo demográficos y de mercado. Sin embargo, al no ser un estudio de gentrificación verde no toma en cuenta la distancia al parque Madrid Río.

2.1.2. ESTADOS UNIDOS

SHIFTING NEIGHBORHOODS: GENTRIFICATION AND CULTURAL DISPLACEMENT IN AMERICAN CITIES

Jason Richardson, Bruce Mitchell, Juan Franco.

National Community Reinvestment Coalition 2018.

Este documento analiza datos censales de cambios socioeconómicos en los 50 estados de los Estados Unidos para los años 2000-2013, utilizando una metodología desarrollada por Lance Freeman en 2005.

El método evalúa el nivel educativo y económico de los residentes, y el valor de las propiedades al inicio del período censal, y los compara con los cambios en el censo siguiente.

Esto incluye los siguientes aspectos:

- Son elegibles para este estudio las poblaciones mayores a 500 habitantes, y comprendidas en el 40% inferior del ingreso medio de hogares, y del valor medio de viviendas.

- La posible gentrificación se determina al incluir todas las poblaciones elegibles e identificar aquellas que se sitúan en el 60% superior de incremento tanto del valor medio de vivienda como de porcentaje de graduados universitarios.

- Se determina el incremento del ingreso medio de hogares ajustado por inflación, y se establece que las poblaciones que cumplen con todos los criterios anteriores están atravesando o han atravesado un proceso de gentrificación.

Cabe destacar que este estudio se centra en el desplazamiento de determinados grupos étnicos y raciales, enfocándose en los colectivos hispanos y afroamericanos. Además de lo mencionado en los párrafos anteriores, analiza el cambio en la población de estos grupos en los ámbitos de estudio.

Richardson, Mitchell y Franco utilizan pocos indicadores, pero éstos son claves para entender el fenómeno de la gentrificación, más aún siendo un estudio de gentrificación vinculada a etnias específicas.

2.1.3. NUEVA YORK

A SMART COMMONS. PART 2: THE HIGH LINE EFFECT (2019)
Dark Matter Laboratories, EIT Climate-KIC, Centre for Spatial Technologies.

Para estudiar la evolución de los precios de la propiedad en Manhattan en el período 2007-2018, este estudio utiliza 2 bases de datos. Por un lado, el valor estimado del impuesto a la propiedad de los inmuebles, y por otro su valor de venta. Dado que la primera base de datos es la más consistente para ese período, se compararon ambas para comprobar su confiabilidad.

A continuación, se modificaron ligeramente los datos para poder comparar la información de parcelas que se unieron, dividieron o cambiaron de régimen de propiedad. Para ello se tomaron todas las parcelas que se modificaron en el período estudiado y se consideraron una única parcela.

Posteriormente se calcularon los coeficientes de cambio en el valor de la propiedad, dividiendo el valor en un año determinado entre el del año anterior.

Luego establecieron 4 franjas de distancia a la High Line, midiendo cuantos kilómetros debían recorrer para llegar a ella a pie: de 0 a 1 km, de 1 a 2 km, de 2 a 3 km, y el resto de la ciudad. De esta forma pueden medir el cambio en el valor de la propiedad relativo a la distancia al High Line.

Si bien no se trata de un estudio de gentrificación en sí mismo, este trabajo ilustra claramente el crecimiento del valor de las propiedades en relación con la construcción del High Line de Manhattan. El alza en el valor de la vivienda es fundamental para entender la gentrificación, y en este caso la forma de representar las conclusiones es especialmente atractiva.



Fig. 16. Aumento del precio de la propiedad según su cercanía al High Line.

2.1.4. BARCELONA

ASSESSING GREEN GENTRIFICATION IN HISTORICALLY DISENFRANCHISED NEIGHBORHOODS: A LONGITUDINAL AND SPATIAL ANALYSIS OF BARCELONA (2018)
Isabelle Anguelovski, James J. T. Connolly, Laia Masip y Hamil Pearsall.

Este análisis se centra en determinar si la distribución de las amenities ambientales se había vuelto más o menos equitativa durante la implementación de la agenda verde de la ciudad de Barcelona.

En primer lugar, examina de qué forma las tendencias demográficas y de vivienda variaron con el tiempo en las proximidades de los parques. En segundo lugar, utiliza técnicas de regresión local y global, para determinar si los cambios se deben a la proximidad a los parques, o si son reflejo de condiciones sociodemográficas más amplias.

Para ello analizaron cambios de indicadores de vivienda y población en las cercanías de 18 nuevos parques de la ciudad, en franjas de 100, 300 y 500 metros de distancia a los mismos.

Los datos de las franjas próximas a los parques son comparados con los datos de todo el distrito en un mismo período. Los períodos variaban según el parque, tomando su año de inauguración como inicio, y los últimos datos disponibles como final.

Además, se compara la proximidad a los parques con indicadores como

- Nivel educativo de los residentes
- Nacionalidad
- Número de habitantes mayores viviendo solos
- Ingreso de los hogares.

Este estudio es de gran interés para el presente trabajo por su metodología. Además de incorporar los 4 grupos de indicadores, analiza un gran número de parques, y relaciona los indicadores con la distancia a cada uno de ellos.

También ahonda en el rol de la administración en el proceso de *greening* de la ciudad de Barcelona a partir de los Juegos Olímpicos de 1992. Este aspecto es muy relevante, ya que si bien el presente TFG no incursiona en el papel que juega la administración pública en el proceso de gentrificación, pretende ser una invitación a reflexionar sobre la responsabilidad de todos los actores involucrados en él.

| NOMBRE DEL ESTUDIO | | | | | | |
|-------------------------|------------------------------|--|---|--|--|---|
| GRUPO | INDICADOR | El proceso de gentrificación en España. El caso de tres distritos de Madrid | Shifting neighborhoods: Gentrification and cultural displacement in American cities | A Smart Commons. Part 2: The High Line Effect | Assessing green gentrification in historically disenfranchised neighborhoods: A longitudinal and spatial analysis of Barcelona | GENTRIFICACIÓN VERDE: EL CASO MARRID RÍO |
| GRUPO 1 Demográficos | Edad de los residentes | | | | | |
| | Nivel de estudios | | | | | |
| | Proporción de extranjeros | | | | | |
| | Tamaño medio de los hogares | | | | | |
| GRUPO 2 Económicos | Renta per cápita | | | | | |
| | Ingreso medio de los hogares | | | | | |
| GRUPO 3 De mercado | Precio venta vivienda nueva | | | | | |
| | Precio venta segunda mano | | | | | |
| | Precio alquiler de vivienda | | | | | |
| | Valor medio de la vivienda | | | | | |
| | Impuesto de la propiedad | | | | | |
| | | | | | | |
| GRUPO 4 Indep. | Distancia al parque | | | | | |

Tabla 3. Indicadores analizados en las referencias en relación con los recogidos en el presente TFG.

2.2.1 INDICADORES

Los 4 estudios de gentrificación tomados como referencia en el apartado anterior utilizan un total de 12 indicadores, que pueden clasificarse en los siguientes 4 grupos:

Grupo 1. Indicadores demográficos

- Edad de los residentes
- Nivel de estudios
- Proporción de extranjeros
- Tamaño medio de los hogares

Grupo 2. Indicadores económicos

- Renta per cápita
- Ingreso medio de los hogares

Grupo 3. Indicadores de mercado

- Precio de venta de vivienda nueva
- Precio de venta de segunda mano
- Precio de alquiler de vivienda
- Valor medio de la vivienda
- Impuesto de la propiedad

Grupo 4. Indicador independiente

- Distancia al parque

Para el presente trabajo, se toma en cuenta al menos un indicador de cada grupo, ya que se considera que estos 4 aspectos son indispensables para estudiar la gentrificación verde:

Debemos conocer la realidad de los habitantes, tanto **económica** como **demográfica**, para establecer un perfil de los residentes del barrio y detectar cambios.

Es importante asimismo el valor de los inmuebles en el **mercado** ya que la gentrificación es un fenómeno ligado íntimamente con los cambios en el consumo en general, con la vivienda como producto fundamental.

La **distancia** al parque estudiado es lo que vincula estos cambios con la creación de espacios verdes en la zona.

A continuación, se detallan los indicadores utilizados en el presente TFG.

GRUPO 1. INDICADORES DEMOGRÁFICOS

Los indicadores elegidos son los más frecuentemente utilizados en este grupo, y reflejan la existencia o no de un fenómeno de sustitución de población.

Se intenta determinar si los residentes mayores y familias con hijos, son reemplazados por población en edad laboral con mayor nivel de estudios.

Edad de los residentes

Se estudia la evolución de la distribución de los habitantes en 3 franjas de edad:

- 0 a 16 años: Edad de educación obligatoria
- 16 a 64 años: Edad de empleo activo
- + de 64 años: Edad de jubilación

Nivel de estudios

Se mide el crecimiento del porcentaje de la población con educación postobligatoria, es decir, superior a 4to año de Enseñanza Secundaria Obligatoria.

GRUPO 2. INDICADOR ECONÓMICO

Tanto el ingreso medio de los hogares como la renta per cápita pueden ser válidos para medir el nivel de ingresos de la población, pero se entiende que es la unidad familiar como tal la que afronta el coste de la vivienda, y es este dato el que nos interesa.

Ingreso medio de los hogares

Utilizaremos el dato de *renta neta media anual de los hogares*.

GRUPO 3. INDICADOR DE MERCADO

Si bien el cambio en el costo de vida se refleja en el consumo de múltiples bienes y servicios, el precio de la vivienda es el que a largo plazo resulta determinante para la expulsión de los residentes de un barrio gentrificado.

Valor medio de la vivienda

Este indicador nos permite establecer en un único valor la variación del coste de la vivienda. Existen varias combinaciones de indicadores para establecer la evolución del precio de la vivienda, ya que puede tratarse de compra o alquiler, o de vivienda nueva o de segunda mano.

En este trabajo se utiliza el dato de *precio de la vivienda de segunda mano* por 3 razones:

- Disponibilidad de datos segregados por barrio, lo que permite analizar los cambios de forma más pormenorizada.
- Medición en €/m², eliminando la variable de superficie de los inmuebles por lo que considera todos los tamaños de unidad familiar.
- El precio de la vivienda *usada* refleja el valor de la vivienda existente en los barrios. La vivienda nueva puede ayudar a traer agentes gentrificadores a los barrios pero no significa un reemplazo directo de la población preexistente.

GRUPO 4. INDICADOR INDEPENDIENTE

Distancia al parque

El presente es un estudio de gentrificación verde y como tal, no solo busca establecer la existencia o no del proceso de gentrificación en el ámbito de estudio, sino que intenta establecer una conexión entre este fenómeno y la construcción de un espacio verde de importancia en la zona.

2.2.2 ÁMBITO DE ESTUDIO

El presente es un estudio de gentrificación verde y como tal, no solo busca establecer la existencia o no del proceso de gentrificación en el ámbito de estudio, sino que intenta establecer una conexión entre este fenómeno y la construcción de un espacio verde de importancia en la zona. Este Trabajo se centra en analizar concretamente el impacto del Parque Madrid Río en su zona de influencia.

Este parque se encuentra en una zona marcada por las áreas verdes, encontrándose varias en una franja de menos de un kilómetro de su recorrido a ambos márgenes del Manzanares.

Se trata de espacios públicos de gran importancia simbólica e histórica para la ciudad y de alta calidad paisajística como son:

t

- Parque del Oeste
- Casa de Campo
- Campo del Moro
- Jardines de Sabatini
- Plaza de Oriente

También encontramos otros de carácter más barrial como:

- Parque Caramuel
- Parque de la Ermita del Santo
- Parque de San Isidro
- Parque de Atenas
- Parque Tierno Galván

Además, debemos tener en cuenta que acompañando el cauce del Río Manzanares hacia el sur se encuentra el Parque Lineal del Manzanares.

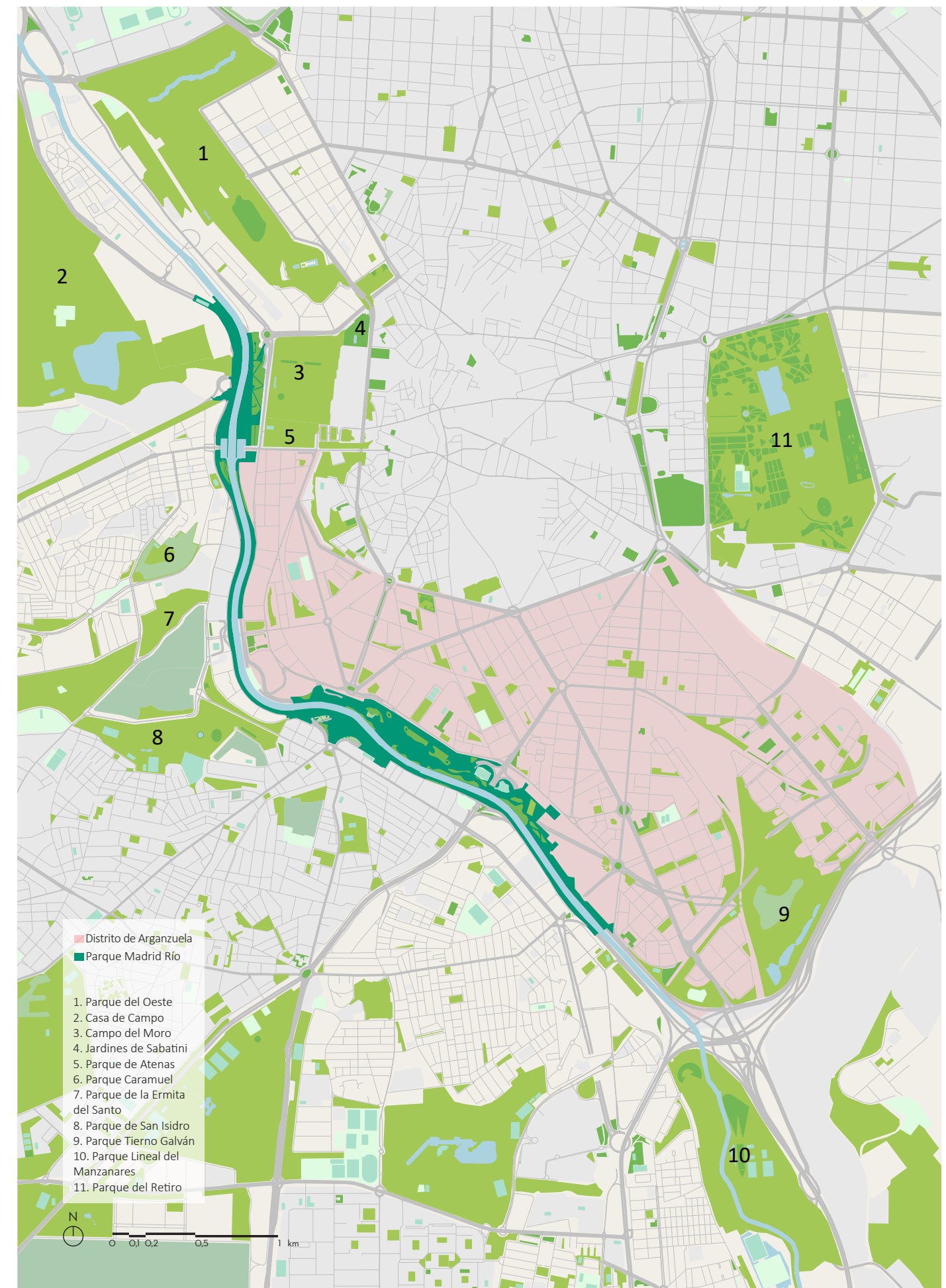
En este contexto, debemos delimitar una zona próxima a la operación urbanística en cuestión para evitar que el análisis se contamine con datos procedentes de la influencia de los demás espacios verdes.

Por otro lado, el parque acompaña el cacuce del Río Manzanares a lo largo de más de 5 km, lo que significa que Madrid Río forma parte de los distritos de:

- Latina
- Usera
- Carabanchel
- Arganzuela

Este último es por cercanía al Centro la zona más susceptible de gentrificarse dentro del área de influencia del parque. Es por ello que **se elige el distrito de Arganzuela como ámbito de estudio.**

Fig. 17. Zonas verdes cercanas al ámbito de estudio.



2.2.3. METODOLOGÍA

Además de estudiar autores sobre el tema y analizar sus estudios de referencia sobre gentrificación, se realizó un viaje a Barcelona en Febrero de 2020 para participar en el taller “Gentificación y Salud” organizado por el Barcelona Lab for Urban Environmental Justice and Sustainability (BCNUEJ) y moderado por su directora Isabelle Anguelovski.

En este taller se presentaron los resultados de distintos estudios sobre gentrificación y gentrificación verde, los impactos de los espacios verdes en las ciudades sobre la salud de las personas, y el trabajo de organizaciones sociales con poblaciones desplazadas como producto de la gentrificación.

Sus contenidos fueron los siguientes:

Midiendo la gentrificación

- Medición de la gentrificación desde un enfoque sociodemográfico (Barcelona y Madrid)
- Medición de la gentrificación combinando el cambio social, económico e inmobiliario

Modelos conceptuales y vías en la relación entre gentrificación y salud

Vulnerabilidad habitacional, turistificación y salud

Servicios ambientales, gentrificación y salud

- Estudios sobre adultos, niños y familias jóvenes

Otros estudios de caso relacionados de gentrificación y salud

- Estudio de gentrificación y salud en Madrid (proyecto HHH Madrid)
- Cómo la gentrificación de la atención médica impulsa la injusticia sanitaria: implicaciones para el acceso a la atención médica

Lecciones y próximos pasos para la investigación, colaboraciones y políticas

En base a todos estos insumos se estableció la siguiente metodología:

En primer lugar, buscaremos establecer la existencia o no de gentrificación en el distrito de Arganzuela. Para ello estudiaremos la **evolución en el tiempo de los indicadores** demográficos, económico y de mercado en cada uno de los barrios del distrito de Arganzuela, en este distrito en su conjunto, en el distrito Centro, y el municipio de Madrid.

Idealmente, se debería estudiar todos los indicadores en el mismo período, que para este estudio sería entre 2011, año de inauguración del Parque Madrid Río, y el presente año 2020.

Sin embargo, **la disponibilidad de datos determinó que los períodos variesen** de un indicador a otro:

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| - Nivel de estudios | (2011-2020) |
| - Edad de la población | (2011-2019) |
| - Renta de los hogares | (2013-2018) y (2013-2017) para Madrid |
| - Precio de la vivienda | (2011-2019) |

Luego, **compararemos los datos de los barrios con los de su distrito** para determinar si su comportamiento es anormal dentro del territorio. **Haremos lo mismo con el conjunto de Arganzuela con respecto a Madrid.** Se mantendrá siempre Centro como referencia de territorio gentrificado.

Finalmente, una vez establecida o no la existencia de este fenómeno, intentaremos determinar si existe gentrificación verde, es decir, si ésta es producto de la construcción del parque Madrid Río en la zona. Para ello **buscaremos relacionar la cercanía geográfica de los barrios estudiados con el parque.**



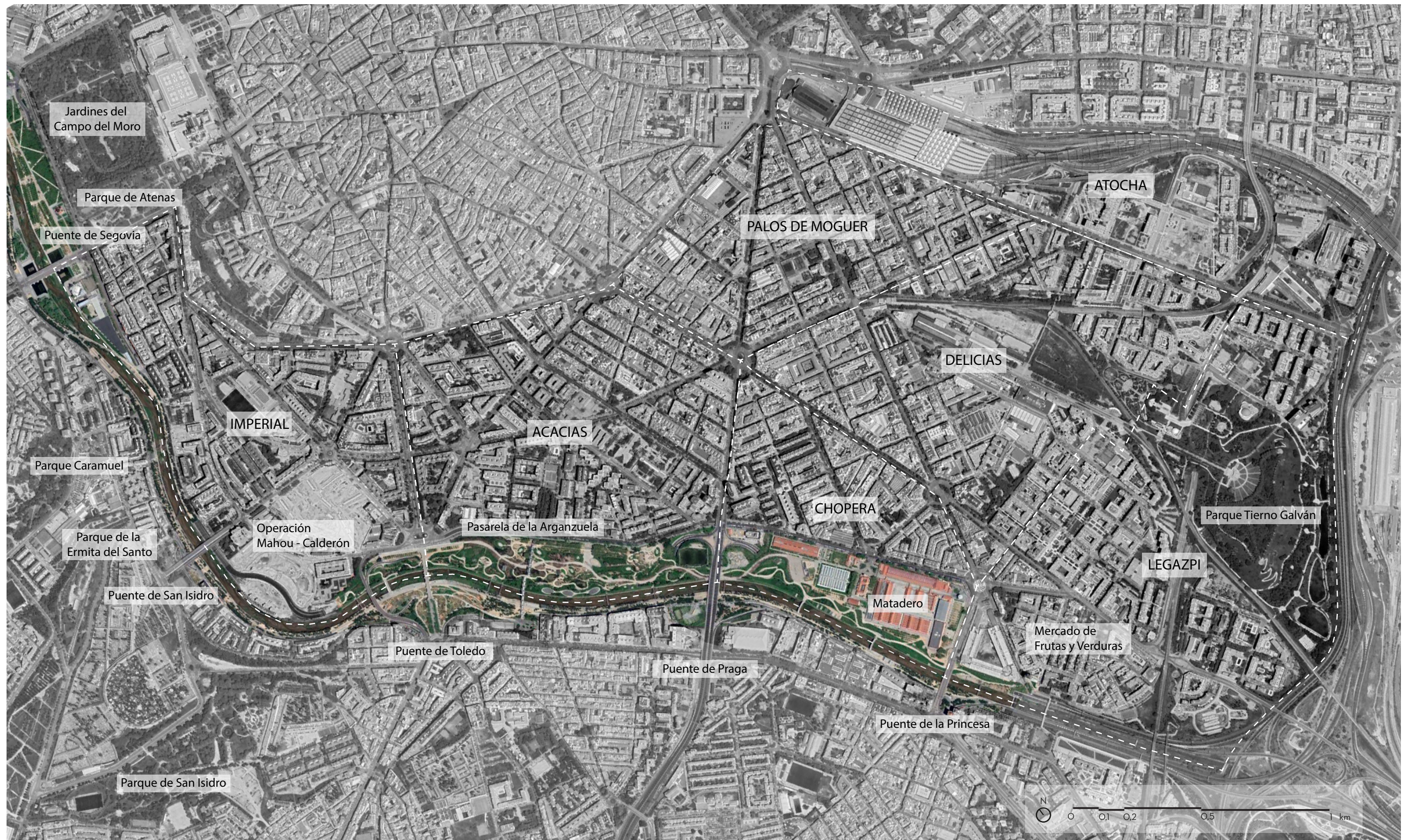
Fig 18. Puente de Toledo en el Parque Madrid Río. Septiembre de 2020.

3. CASO DE ESTUDIO

Entre 2004 y 2007 se llevaron a cabo las obras de soterramiento del arco oeste de la carretera de circunvalación M-30. En 2005 el Ayuntamiento de Madrid convocó un concurso para acondicionar el espacio que ocupaba la carretera.

El proyecto ganador fue obra del equipo M-Río, formado por los estudios de arquitectura Burgos & Garrido, Porras&La Casta, Rubio & Álvarez Sala, y por el estudio de paisajismo West 8. El Parque Madrid Río fue inaugurado en 2011.

Fig. 19. El Parque Madrid Río y distrito de Arganzuela. Imagen aérea Abril 2020.



Según datos del Ayuntamiento de Madrid, el Parque Madrid Río se extiende sobre una superficie total de 1.210.881 m² 210.898 m² de los cuales son praderas. Durante su construcción se plantaron 33.623 árboles de 47 especies y 470.844 arbustos de 38 especies.

2003

2007

2011

Fig. 20. Fotografías aéreas del Parque Madrid Río entre 2003 y 2011.

Fig. 21 Entorno del Puente de Toledo previo a inicio de las obras de soterramiento de la M-30.

Fig. 22. Entorno del Puente de Toledo durante las obras de soterramiento de la M-30.

Fig. 23. Entorno del Puente de Toledo tras la finalización de las obras de soterramiento de la M-30.

Resultados por barrio

En este apartado se presentan los resultados del análisis de indicadores clasificados en función del territorio, con una sección para cada uno de los 7 barrios de Arganzuela: Imperial, Acacias, Chopera, Legazpi, Delicias, Palos de Moguer y Atocha.

Cada sección se presenta de la siguiente manera:

En primer lugar, se establece la situación del barrio:

- Datos de superficie
- Número de habitantes
- Densidad de población
- Límites
- Características relevantes.

A continuación, se desglosa la realidad que arrojan los indicadores estudiados. Se analiza:

- Evolución de la distribución de la población por franjas de edad
- Variación del número de personas con estudios postobligatorios
- Evolución de la renta media anual de los hogares
- Fluctuación del precio de la vivienda de segunda mano

Los valores arrojados por cada indicador se comparan con los datos de Centro, Arganzuela y Madrid, para contextualizarlos con los territorios de referencia.

Finalmente, se sacan conclusiones parciales para cada territorio, tomando en cuenta la distancia al Parque Madrid Río y contribuyendo más adelante a establecer conclusiones finales para el distrito de Arganzuela.

Resumen de resultados

Luego de esta presentación promenorizada, se comparan los datos de cada barrio con los tres territorios estudiados: los distritos de Arganzuela y Centro, y el municipio de Madrid en su totalidad.

Esto permite comparar cada barrio con el conjunto del distrito al que pertenece, sopesando su influencia en los cambios que este atraviesa. Además, contraponer todos estos datos con el distrito Centro (en pleno proceso de gentrificación) permite ver las semejanzas y diferencias entre ellos. Por último, incluir el conjunto del municipio de Madrid en esta comparación permite poner todo lo analizado en el contexto de un municipio variopinto y con múltiples realidades sociales, económicas y demográficas.

3.2.1. IMPERIAL

| | |
|------------------------|---------------|
| Superficie: | 96,75 ha |
| Población: | 22.766 hab |
| Densidad de población: | 234,78 hab/ha |

El barrio de **Imperial** está sufriendo transformaciones importantes en su territorio. La operación Mahou-Calderón construirá viviendas, oficinas y dotaciones en los terrenos que ocuparon la fábrica de cervezas Mahou y el estadio Vicente Calderón, ambos demolidos (en naranja en el plano).

Además, permitirá soterrar el tramo de la M-30 entre las calles de San Epifanio y San Alejandro (línea discontinua en el plano) y de esta manera completar el parque Madrid Río en la margen izquierda del Manzanares.



■ Elemento destacado: Operación Mahou-Calderón



Fig. 24. Demolición del Estadio Vicente Calderón, en el barrio de Imperial. Junio de 2020.

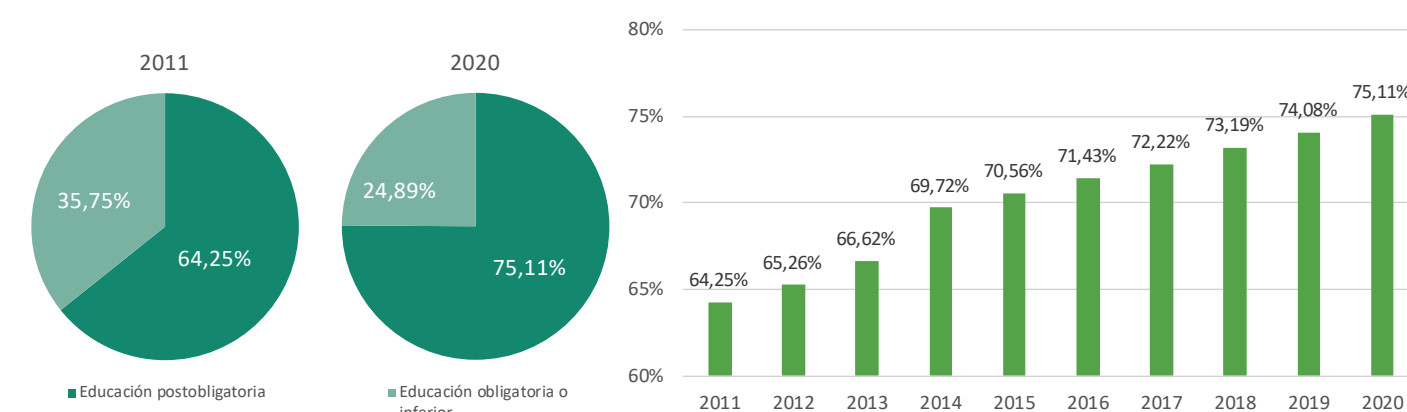
NIVEL DE ESTUDIOS - IMPERIAL (2011-2020)

Los datos reflejan un aumento de la población con estudios postobligatorios ligeramente por encima de la media del municipio de Madrid, pero por debajo de los valores de Arganzuela y Centro.

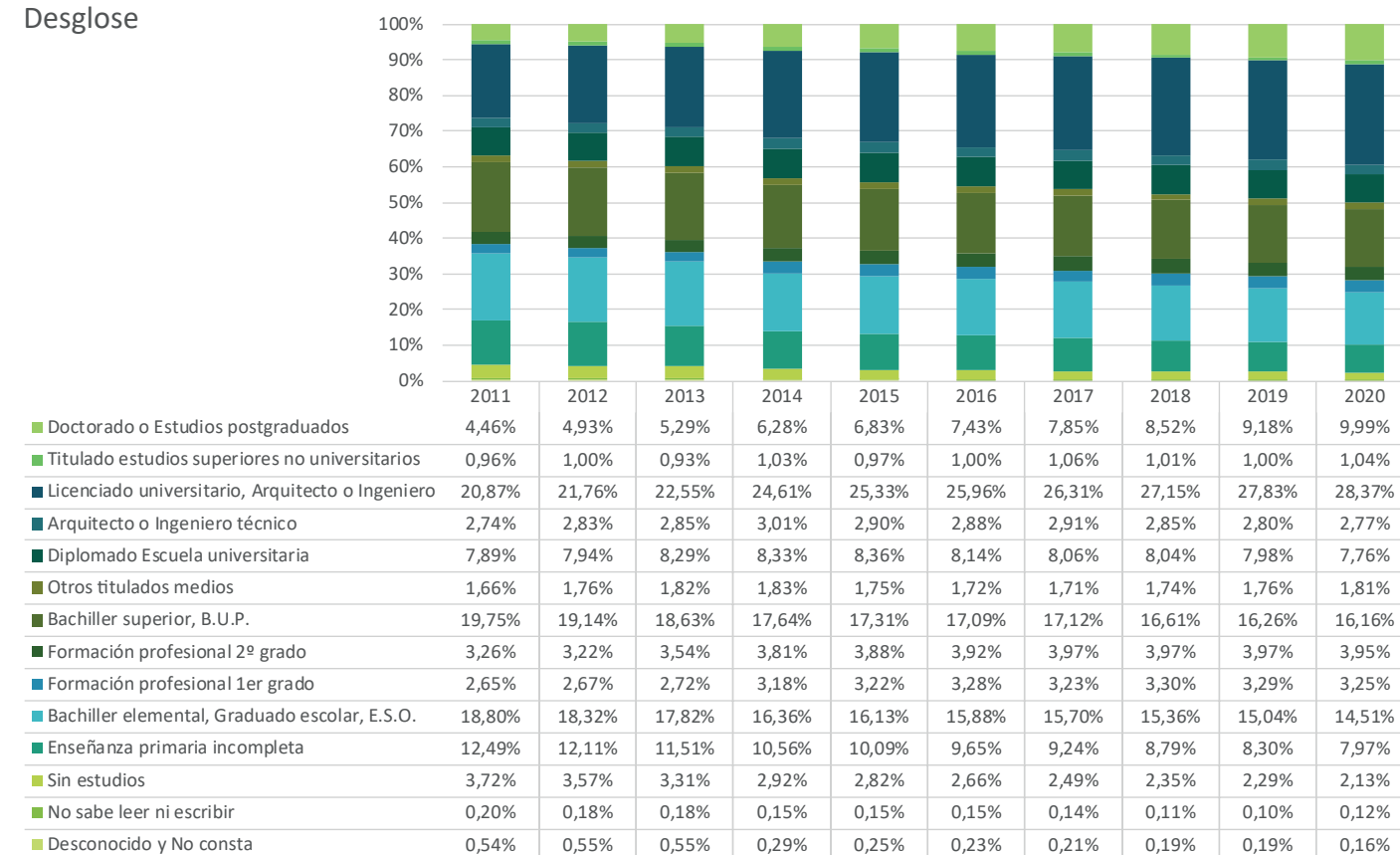
La variación se debe principalmente al aumento de personas con licenciaturas universitarias (+7,50%) y estudios de postgrado (+5,53%).

| | |
|-------------|----------|
| Comparativa | |
| Imperial | + 10,86% |
| Centro | + 13,72% |
| Arganzuela | + 12,16% |
| Madrid | + 9,63% |

Variación 2011-2020

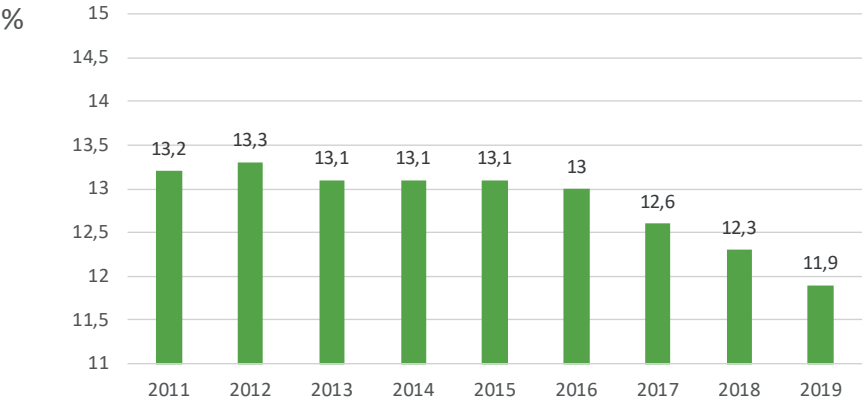


Desglose

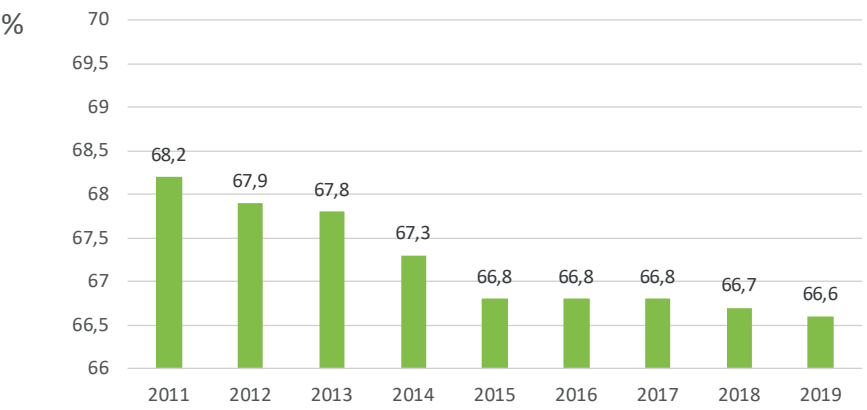


EDAD DE LA POBLACIÓN - IMPERIAL (2011-2019)

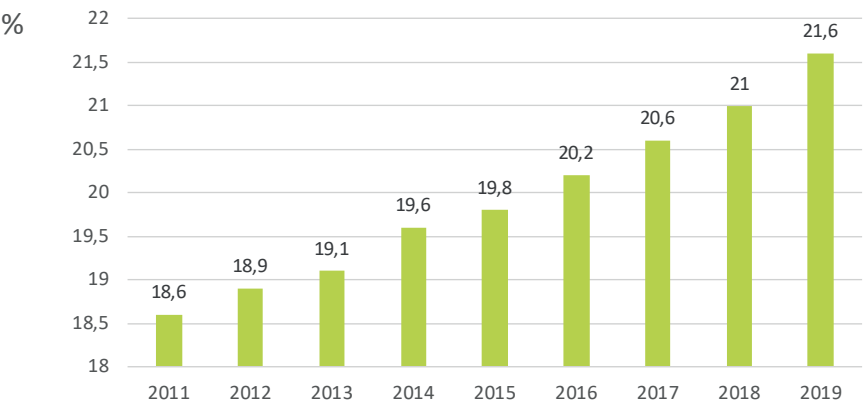
El porcentaje de personas **entre 0 y 16 años** se mantuvo estable hasta 2016. A partir de 2017 se observa un descenso sostenido de entre -0,3% y -0,4% anual. Para el período 2011-2019 el descenso es más pronunciado incluso que el del distrito Centro.



El registro de habitantes de **entre 16 y 64 años** de edad también desciende, a mayor ritmo que el municipio de Madrid en su conjunto pero sin llegar a los valores de Arganzuela. El descenso fue sostenido hasta 2015 y se mantiene relativamente estable desde entonces.



El descenso del número de habitantes en las 2 franjas anteriores constituye un aumento de la población **mayor de 64 años** elevado en comparación con los datos de los 3 territorios de referencia: el municipio de Madrid y los distritos de Centro y Arganzuela.



Comparativa

0 a 16 años

Imperial **- 1,3%**

Centro **- 1,0%**

Arganzuela **- 0,6%**

Madrid **- 0,1%**

16 a 64 años

Imperial **- 1,6%**

Centro **+ 1,0%**

Arganzuela **- 2,0%**

Madrid **- 1,2%**

64+ años

Imperial **+ 3,0%**

Centro **+ 0,1%**

Arganzuela **+ 2,5%**

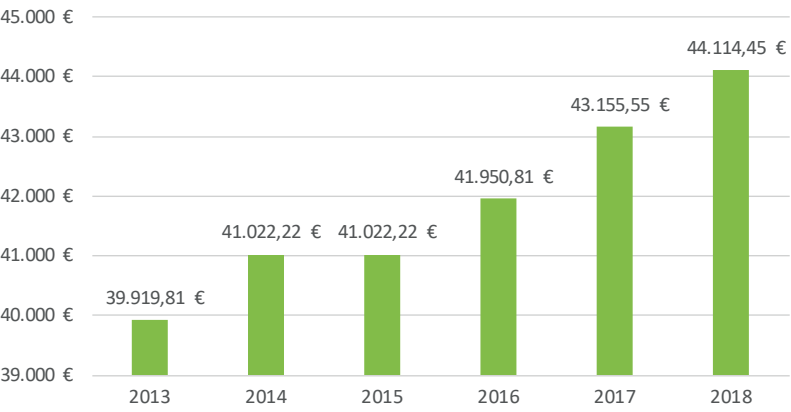
Madrid **+ 1,3%**

RENTA DE LOS HOGARES - IMPERIAL (2013-2018)

El aumento de la renta neta media anual de los hogares en el barrio de Imperial ha sido ligeramente menor que la del conjunto del municipio de Madrid para el período 2013-2017.

Tomando en cuenta el período 2013-2018 los datos reflejan una gran semejanza con respecto al distrito de Arganzuela. Para el mismo período, si tomamos como referencia el distrito Centro apreciamos que este barrio presenta un aumento notoriamente menor.

Renta neta media anual de los hogares (€)

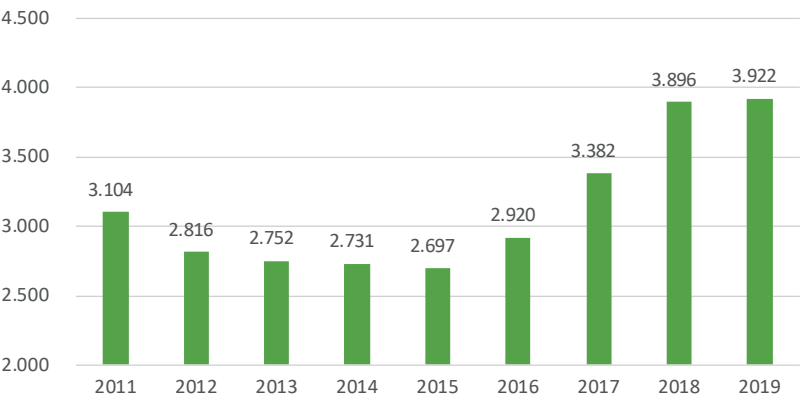


PRECIO DE LA VIVIENDA - IMPERIAL (2011-2019)

Este indicador ha registrado un aumento significativo en el período 2011-2019. Si bien no llega a niveles del distrito Centro, el aumento es superior al del conjunto del distrito de Arganzuela y del municipio de Madrid.

Entre los años 2011 y 2015 el precio del m² descendió un 13,11%. Sin embargo, entre 2015 y 2019 ascendió un 45,42%.

Precio de la vivienda de segunda mano (€/m²)



Comparativa

Imperial

+ 10,51%

Centro

+ 16,49%

Arganzuela

+ 10,97%

Madrid

+ 9,72% *

* Período 2013-2017. Datos de renta de Madrid disponibles sólo hasta 2017.

Comparativa

Imperial

+ 26,35%

Centro

+ 33,30%

Arganzuela

+ 21,54%

Madrid

+ 7,30%

CONCLUSIONES PARCIALES - IMPERIAL

Nivel de estudios (2011-2020)

Los valores no parecen arrojar evidencia de cambios tendientes a la gentrificación con respecto a este indicador.

El incremento en el porcentaje de habitantes con estudios postobligatorios se sitúa por encima de la media de Madrid (+1,23%) pero por debajo del valor de Arganzuela (-1,30%) y Centro (+2,86%).

Edad de la población (2011-2019)

Los resultados hablan a las claras de un envejecimiento marcado de la población.

Este cambio demográfico va a contrapelo de la realidad de un territorio gentrificado como el distrito Centro. En éste, la tendencia va hacia una reducción de la franja de 0 a 16 y un estancamiento del crecimiento de la franja de 64+, lo que significa un aumento del 1,0% de la población de 16 a 64 años.

Sin embargo, en Imperial la reducción de habitantes en las franjas de 0 a 16 y de 16 a 64 años de edad significa un aumento sostenido de la población mayor de 64 años, contabilizando un 3,0% en el período estudiado.

Renta de los hogares (2013-2018)

El aumento del valor de la renta de los hogares indica que Imperial no destaca por un crecimiento anormal.

La evolución de este indicador arroja resultados muy similares al conjunto del distrito de Arganzuela. Si tomamos el período 2011-2017 (últimos datos disponibles para Madrid), el aumento de renta en Imperial se sitúa por debajo de la media del municipio.

La referencia del distrito Centro arroja datos muy por encima de los de Imperial, casi un 6% más para el período 2011-2018.

Precio de la vivienda (2011-2019)

A diferencia de los anteriores, este indicador marca un fuerte aumento (+26,35%).

Si comparamos este valor con otros territorios vemos la verdadera magnitud de este cambio. En el período 2011-2019, el barrio de Imperial sufrió un incremento muy por encima del valor de Madrid (+19,05%), superior al de Arganzuela (+4,81%) aunque inferior al de Centro (-6,95%).

La subida se acentúa en los últimos años, con un crecimiento del +45,42% en el período 2015-2019.

A partir de las conclusiones parciales de cada indicador, podemos sacar las siguientes conclusiones para el barrio de Imperial:

1. No hay evidencia de un desplazamiento de población en el período 2011-2019

El modelo de gentrificación mediante el cual personas en edad laboral activa (16 a 64 años), con mayor nivel de estudios reemplazan a parte de la población existente, compuesta de familias con hijos y personas mayores, no se da en el barrio de Imperial.

Por el contrario, en comparación con los territorios de referencia (municipio de Madrid, distritos de Arganzuela y Centro) la población envejece a un ritmo alto, y tanto la renta como el nivel de estudios evolucionan de forma similar o inferior a estos territorios.

2. Se allana el camino para la gentrificación en el futuro próximo

Si bien los datos económicos y demográficos no arrojan evidencia de gentrificación en el período 2011-2019, el indicador de mercado debe ser tenido en cuenta ya que se dirige en sentido opuesto.

El alza en el precio de la vivienda crece drásticamente en los últimos años, y tiene el potencial de poner presión sobre una población que envejece aceleradamente y aumenta su renta a un ritmo casi 3 veces menor al del incremento del precio de la vivienda.

VARIACIÓN INDICADORES IMPERIAL

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Nivel de estudios (2011-2020) | + 10,86% |
| Edad de la población (2011-2019) | |
| 0-16 | - 1,3% |
| 16-64 | - 1,6% |
| +64 | + 3,0% |
| Renta de los hogares (2013-2018) | + 10,51% |
| Precio de la vivienda (2011-2019) | + 26,35% |

3.2.2. ACACIAS

Superficie: 107,42 ha
Población: 36.785 hab
Densidad de población: 342,44 hab/ha

El parque Madrid Río ocupa una superficie importante del barrio de **Acacias**. Cubre 17,89 ha, lo que significa más de 15% de su superficie total.

Concentra además gran variedad programática, con un campo de fútbol, fuentes y chorros de agua, y múltiples zonas de juego para niños, incluyendo un área de toboganes.

VARIACIÓN INDICADORES ACACIAS

Nivel de estudios (2011-2020)

+ 10,20%

Edad de la población (2011-2019)

0-16 - 1,9%

16-64 - 3,9%

+64 + 5,8%

Renta de los hogares (2013 - 2018)

+ 7,99%

Precio de la vivienda (2011-2019)

+ 24,46%



Los límites del parque dentro de Acacias son marcados por 2 puentes: el de Toledo al oeste y el de Praga al este.

Entre ambos se encuentra la Pasarela de la Arganzuela (naranja en el mapa), que permite tanto salvar el parque de una a otra ribera, como desembarcar en él.



Fig. 25. Pasarela de la Arganzuela en Madrid Río, barrio de Acacias. Junio de 2020.

NIVEL DE ESTUDIOS - ACACIAS (2011-2020)

Los datos reflejan un aumento de la población con estudios postobligatorios apenas por encima de la media del municipio de Madrid, pero por debajo de los valores de Arganzuela y Centro.

La variación se debe principalmente al aumento de personas con licenciaturas universitarias (+8,08%) y estudios de postgrado (+5,65%).

Comparativa

Acacias

+ 10,20%

Centro

+ 13,72%

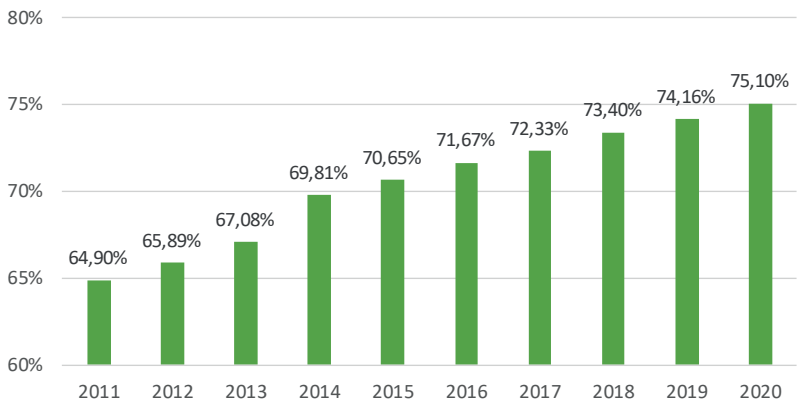
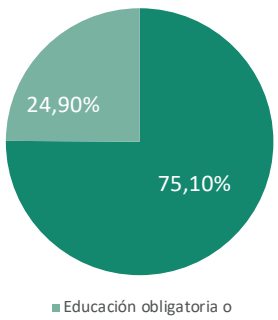
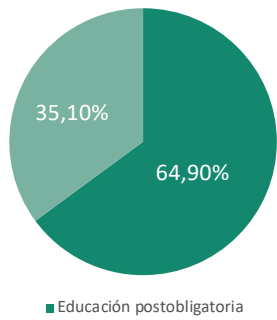
Arganzuela

+ 12,16%

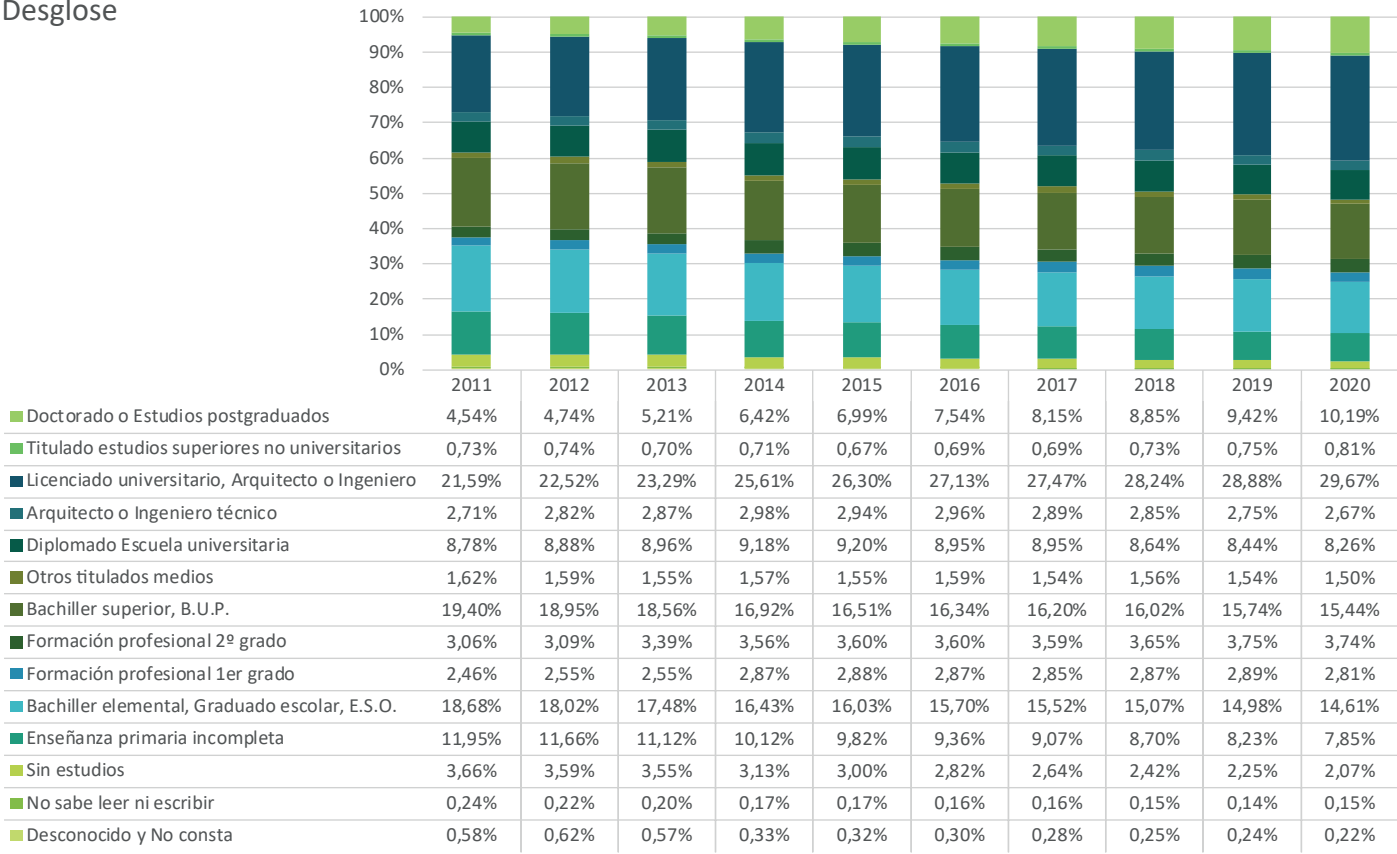
Madrid

+ 9,63%

Variación 2011-2020

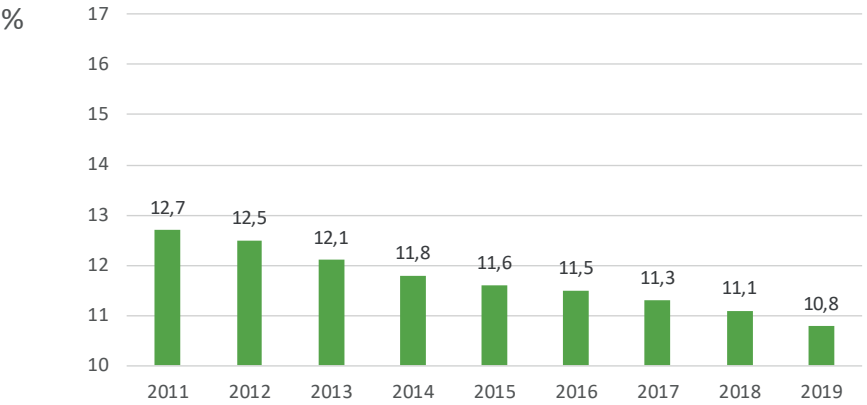


Desglose

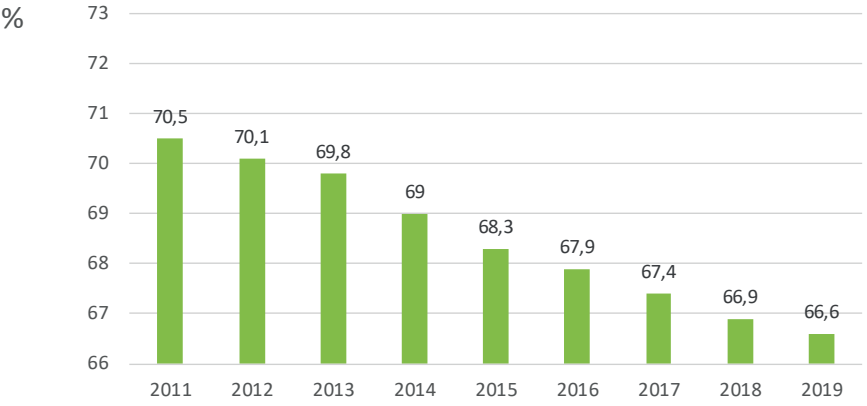


EDAD DE LA POBLACIÓN - ACACIAS (2011-2019)

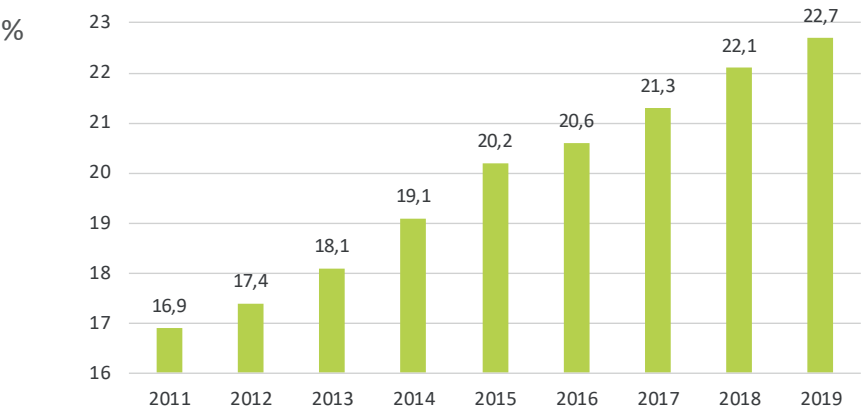
El número de personas **entre 0 y 16 años** descendió de forma ininterrumpida en el período estudiado, a un ritmo cercano al -0,2% anual. Significa el mayor descenso de habitantes en esta franja de edad de todos los territorios analizados.



De forma análoga, el registro de habitantes de **entre 16 y 64 años** de edad también desciende ininterrumpidamente en todo el período, aunque de forma menos constante. La reducción del número de habitantes en esta franja etaria también es la mayor de todos los territorios del presente trabajo.



Como consecuencia de lo anterior, el aumento de la población **mayor de 64 años** es muy alto, y lógicamente es el mayor que se registra en los territorios estudiados.



Comparativa

0 a 16 años

Acacias **- 1,9%**

Centro **- 1,0%**

Arganzuela **- 0,6%**

Madrid **- 0,1%**

16 a 64 años

Acacias **- 3,9%**

Centro **+ 1,0%**

Arganzuela **- 2,0%**

Madrid **- 1,2%**

64+ años

Acacias **+ 5,8%**

Centro **+ 0,1%**

Arganzuela **+ 2,5%**

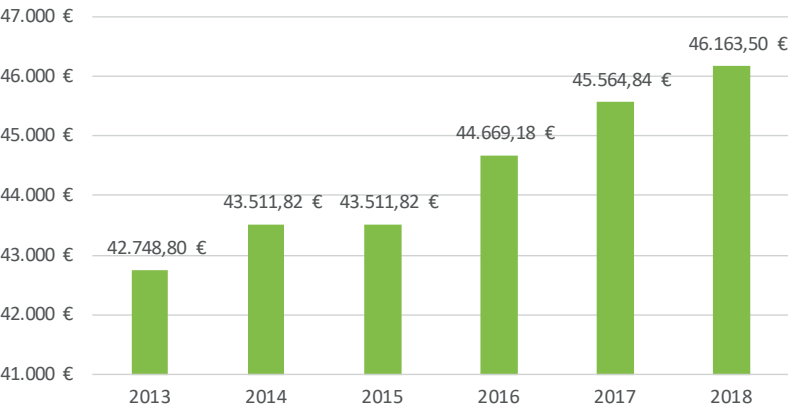
Madrid **+ 1,3%**

RENTA DE LOS HOGARES - ACACIAS (2013-2018)

El incremento de la renta neta media anual de los hogares en el barrio de Acacias ha sido menor que la del conjunto del municipio de Madrid para el período 2013-2017.

Tomando en cuenta el período 2013-2018 los datos reflejan que también ha sido menor que el conjunto del distrito de Arganzuela, y esto se acentúa si comparamos con Centro. Cabe destacar no obstante que el valor inicial es de los mas altos en comparación con los demás territorios estudiados.

Renta neta media anual de los hogares (€)



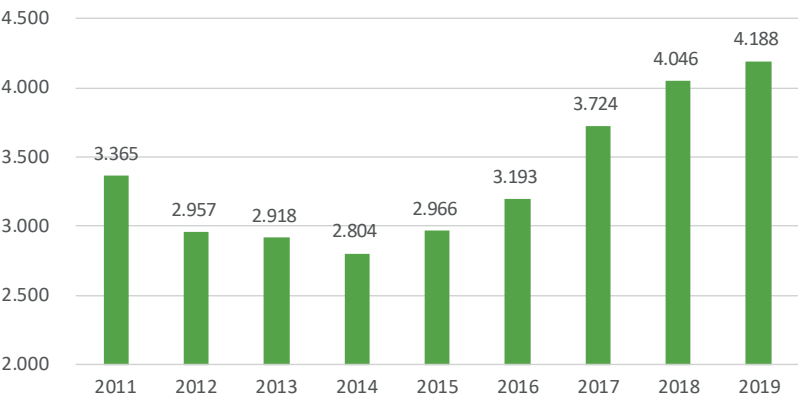
PRECIO DE LA VIVIENDA - ACACIAS (2011-2019)

Este indicador ha registrado un aumento significativo en el período 2011-2019.

Si bien no llega a niveles del distrito Centro, el aumento es superior al del conjunto del distrito de Arganzuela y del municipio de Madrid.

Entre los años 2011 y 2014 el precio del m² descendió un 16,67%. Sin embargo, entre 2014 y 2019 ascendió un 49,36%.

Precio de la vivienda de segunda mano (€/m²)



Comparativa

Acacias

+ 7,99%

Centro

+ 16,49%

Arganzuela

+ 10,97%

Madrid

+ 9,72% *

* Período 2013-2017. Datos de renta de Madrid disponibles sólo hasta 2017.

Comparativa

Acacias

+ 24,46%

Centro

+ 33,30%

Arganzuela

+ 21,54%

Madrid

+ 7,30%

CONCLUSIONES PARCIALES - ACACIAS

Nivel de estudios (2011-2020)

Los valores no parecen arrojar evidencia de cambios tendientes a la gentrificación con respecto a este indicador.

El incremento en el porcentaje de habitantes con estudios postobligatorios se sitúa por encima de la media de Madrid (+0,57%) pero por debajo del valor de Arganzuela (-1,96%) y Centro (-3,52%).

Edad de la población (2011-2019)

Los datos de este indicador muestran que este barrio es, con mucha diferencia, el que más envejecimiento de la población muestra.

Este cambio demográfico no se condice con la realidad de un territorio gentrificado como el distrito Centro. En éste, la tendencia va hacia una reducción de la franja de 0 a 16 y un estancamiento del crecimiento de la franja de 64+, lo que significa un aumento del 1,0% de la población de 16 a 64 años.

Sin embargo, en Acacias la reducción de habitantes en las franjas de 0 a 16, y sobre todo en la de 16 a 64 años de edad significa un fuerte y sostenido aumento de la población mayor de 64 años, contabilizando un 5,8% en el período estudiado.

Renta de los hogares (2013-2018)

El aumento del valor de la renta de los hogares indica que Acacias experimenta un incremento menor al de los demás territorios estudiados, aunque cabe destacar que parte de una renta alta en comparación.

Destaca la comparación con la referencia del distrito Centro, arrojando datos muy por encima de los de Acacias, más del doble para el período 2011-2018.

Precio de la vivienda (2011-2019)

A diferencia de los anteriores, este indicador marca un fuerte aumento.

Si comparamos este valor con otros territorios vemos la verdadera magnitud de este cambio. En el período 2011-2019, el barrio de Acacias sufrió un incremento muy por encima del valor de Madrid (+17,16%), superior al de Arganzuela (+2,92%) aunque inferior al de Centro (-8,84%).

La subida se acentúa en los últimos años, con un crecimiento del +49,36% en el período 2014-2019.

A partir de las conclusiones parciales de cada indicador, podemos sacar las siguientes conclusiones para el barrio de Acacias:

1. No hay evidencia de un desplazamiento de población en el período 2011-2019

El modelo de gentrificación mediante el cual personas en edad laboral activa (16 a 64 años), con mayor nivel de estudios reemplazan a parte de la población existente, compuesta de familias con hijos y personas mayores, no se da en el barrio de Acacias.

Por el contrario, en comparación con los territorios de referencia la población envejece a un ritmo alto, y tanto la renta como el nivel de estudios de la población evolucionan de forma similar o inferior a éstos.

2. Se allana el camino para la gentrificación en el futuro próximo

Si bien los datos económicos y demográficos no arrojan evidencia de gentrificación en el período 2011-2019, el indicador de mercado debe ser tenido en cuenta ya que se dirige en sentido opuesto.

El alza en el precio de la vivienda crece drásticamente en los últimos años, y tiene el potencial de poner presión sobre una población que envejece aceleradamente y aumenta su renta a un ritmo 3 veces menor al del incremento del precio de la vivienda.

VARIACIÓN INDICADORES ACACIAS

| | |
|------------------------------------|----------|
| Nivel de estudios (2011-2020) | + 10,20% |
| Edad de la población (2011-2019) | |
| 0-16 | - 1,9% |
| 16-64 | - 3,9% |
| +64 | + 5,8% |
| Renta de los hogares (2013 - 2018) | + 7,99% |
| Precio de la vivienda (2011-2019) | + 24,46% |

3.2.3. CHOPERA

Superficie: 56,64 ha
Población: 19.993 hab
Densidad de población: 352,98 hab/ha

El barrio de **Chopera** presenta como elemento destacado el complejo cívico, cultural y artístico ubicado en los edificios rehabilitados del antiguo Matadero y Mercado Municipal de Ganados de Madrid (naranja en el plano).

A partir del soterramiento de la M-30 junto al río Manzanares y la posterior construcción del parque Madrid Río, el complejo se incorpora a éste y se convierte en un importante polo de actividad y atracción de visitantes.



| VARIACIÓN INDICADORES CHOPERA | |
|-----------------------------------|----------|
| Nivel de estudios (2011-2020) | + 14,96% |
| Edad de la población (2011-2019) | |
| 0-16 | + 0,2% |
| 16-64 | - 0,9% |
| +64 | + 0,7% |
| Renta de los hogares (2013-2018) | + 9,98% |
| Precio de la vivienda (2011-2019) | + 25,26% |

Su carácter abierto y el tratamiento dado a los espacios exteriores permite leer el conjunto edificado y el parque en el que se enmarca como una unidad.

Además de espacios expositivos y sedes de instituciones artísticas, alberga la Junta Municipal de Distrito de Arganzuela.



Fig. 26. Centro Cultural Matadero en el barrio de Chopera. Septiembre de 2020.

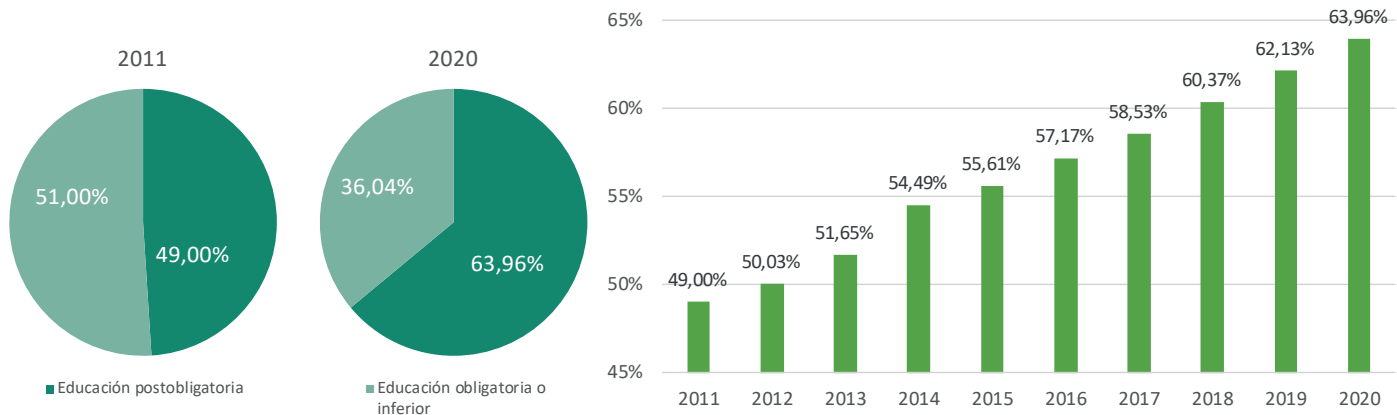
NIVEL DE ESTUDIOS - CHOPERA (2011-2020)

Los datos reflejan que Chopera ha experimentado un aumento de la población con estudios postobligatorios superior a cualquier otro territorio estudiado, situándose por encima incluso del distrito Centro.

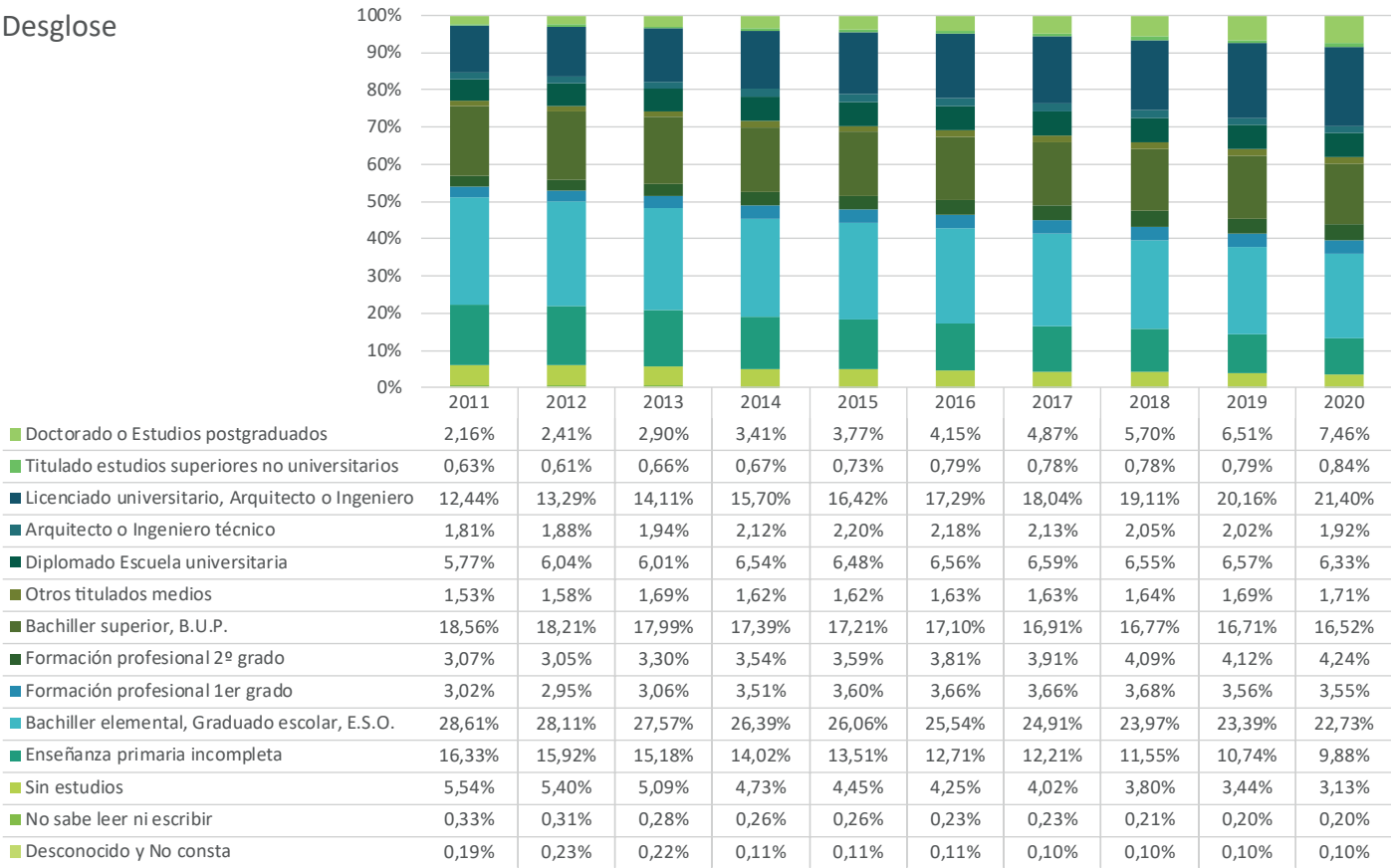
La variación se debe principalmente al aumento de personas con licenciaturas universitarias (+8,96%) y estudios de postgrado (+5,30%).

| Comparativa |
|-------------|
| Chopera |
| + 14,96% |
| Centro |
| + 13,72% |
| Arganzuela |
| + 12,16% |
| Madrid |
| + 9,63% |

Variación 2011-2020

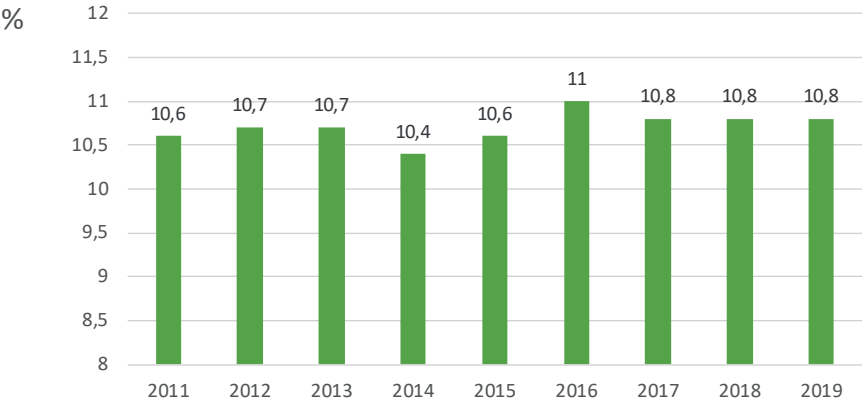


Desglose

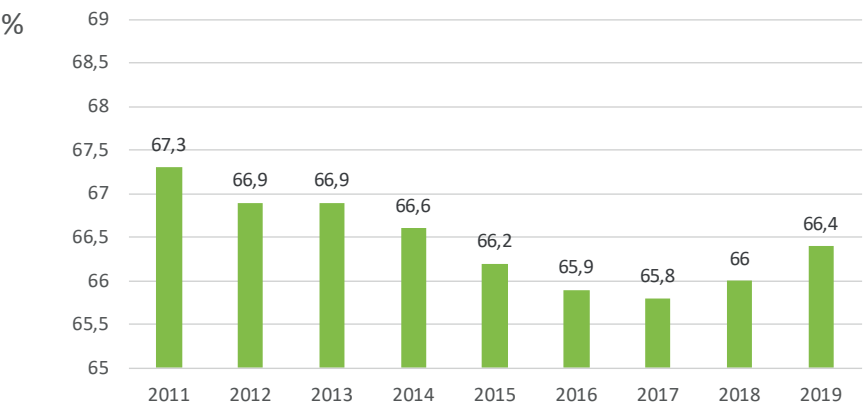


EDAD DE LA POBLACIÓN - CHOPERA (2011-2019)

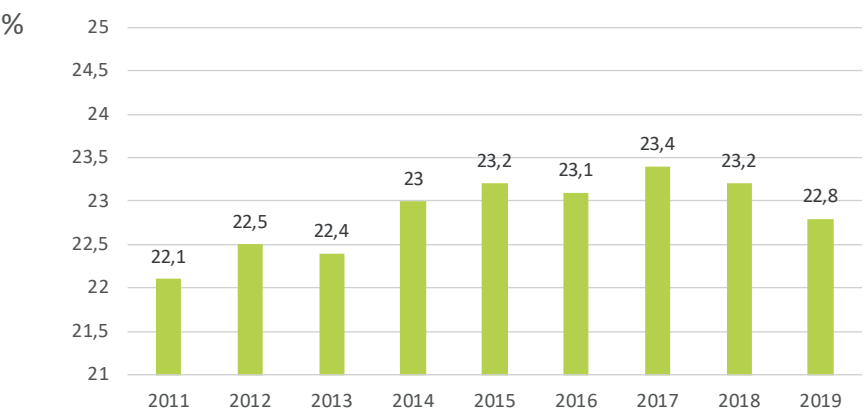
El porcentaje de personas **entre 0 y 16 años** fluctuó muy poco entre 2011 y 2019. El dato menor del período se sitúa tan solo -0,2% con respecto al inicial, y el mayor difiere en +0,4%. Dentro de estas pequeñas fluctuaciones, destaca que el valor no cambia desde 2017.



El registro de habitantes de **entre 16 y 64 años** de edad descendió de forma casi ininterrumpida entre 2011 y 2016, un total de -1,1%. Sin embargo, entre 2017 y 2019 experimenta un aumento de +0,6% que compensa en parte el descenso anterior.



Este contexto de estabilidad de la población menor de 16 años provoca que la población **mayor de 64 años** tenga un comportamiento prácticamente inverso al de la franja de entre 16 y 64 años. La tercera franja de edad tiene su pico en 2017 y ha descendido desde entonces.



Comparativa

0 a 16 años

Chopera + 0,2%

Centro - 1,0%

Arganzuela - 0,6%

Madrid - 0,1%

16 a 64 años

Chopera - 0,9%

Centro + 1,0%

Arganzuela - 2,0%

Madrid - 1,2%

64+ años

Chopera + 0,7%

Centro + 0,1%

Arganzuela + 2,5%

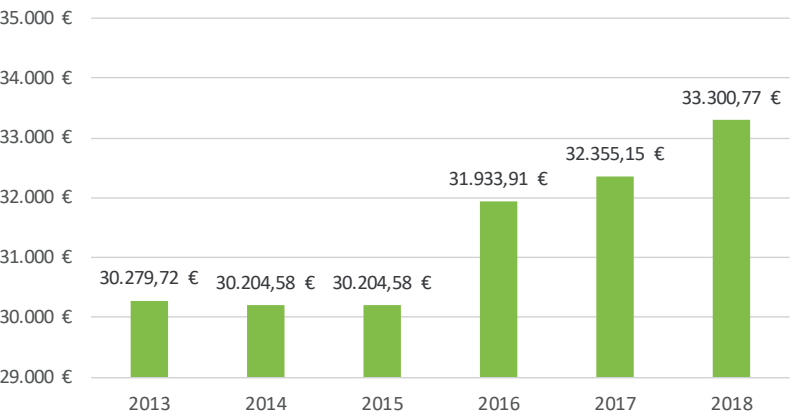
Madrid + 1,3%

RENTA DE LOS HOGARES - CHOPERA (2013-2018)

El aumento de la renta neta media anual de los hogares en el barrio de Chopera fue casi un 3% menor que la del conjunto del municipio de Madrid para el período 2013-2017.

Tomando en cuenta el período 2013-2018 los datos reflejan que este barrio aumentó menos que el distrito de Arganzuela. Para el mismo período, si tomamos como referencia el distrito Centro apreciamos que este barrio presenta un aumento notoriamente menor. Este barrio es el de menor renta de todos los del distrito de Arganzuela.

Renta neta media anual de los hogares (€)

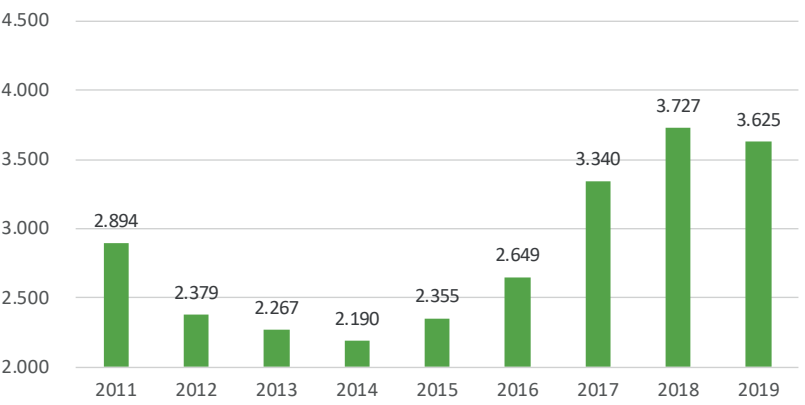


PRECIO DE LA VIVIENDA - CHOPERA (2011-2019)

Este indicador ha registrado un aumento significativo en el período 2011 - 2019. Si bien no llega a niveles del distrito Centro, el aumento es superior al del conjunto del distrito de Arganzuela y del municipio de Madrid.

Entre los años 2011 y 2014 el precio del m² descendió un 24,33%. Sin embargo, entre 2014 y 2019 ascendió un 65,53%.

Precio de la vivienda de segunda mano (€/m²)



Comparativa

Chopera + 9,98%

Centro + 16,49%

Arganzuela + 10,97%

Madrid + 9,72% *

* Período 2013-2017. Datos de renta de Madrid disponibles sólo hasta 2017.

Comparativa

Chopera + 25,26%

Centro + 33,30%

Arganzuela + 21,54%

Madrid + 7,30%

CONCLUSIONES PARCIALES - CHOPERA

Nivel de estudios (2011-2020)

Los valores arrojan evidencia de cambios tendientes a la gentrificación con respecto a este indicador.

El incremento en el porcentaje de habitantes con estudios postobligatorios se sitúa por encima de todos los demás territorios analizados, incluyendo el distrito Centro, superándolo en más de un 1%.

Si bien es un crecimiento importante, éste podría deberse al menos en parte a que Chopera parte de un nivel educativo bajo en comparación con los territorios estudiados. A pesar de ser el territorio que más aumenta, sigue teniendo valores relativamente bajos, apenas por encima de la media de Madrid.

Edad de la población (2011-2019)

Este cambio demográfico puede estarse dirigiendo hacia una realidad similar al distrito Centro.

En éste, la tendencia va hacia una reducción de la franja de 0 a 16 y un estancamiento del crecimiento de la franja de 64+, lo que significa un aumento del 1,0% de la población de 16 a 64 años. La diferencia reside en que en Chopera los menores de 16 años no descienden.

Los datos de este indicador reflejan un comportamiento estable de la franja de 0 a 16 años en todo el período 2011-2019, y una desaceleración del envejecimiento en los últimos años (2017-2019), aumentando la franja central y disminuyendo la de mayores de 64 años.

Renta de los hogares (2013-2018)

El aumento del valor de la renta de los hogares indica que Chopera experimenta un incremento menor al de casi todos los territorios estudiados, con excepción de Acacias. Sin embargo, a diferencia de éste no parte de una renta alta siendo de hecho el de menor renta de todos.

Precio de la vivienda (2011-2019)

Este indicador marca un fuerte aumento, acentuándose enormemente en los últimos años.

Si comparamos este valor con otros territorios vemos la verdadera magnitud de este cambio. En el período 2011-2019, el barrio de Chopera sufrió un incremento muy por encima del valor de Madrid (+17,96%), superior al de Arganzuela (+3,72%) aunque inferior al de Centro (-8,04%).

Si tomamos en cuenta el período 2014-2019 el crecimiento es altísimo, totalizando un 65,53%.

A partir de las conclusiones parciales de cada indicador, podemos sacar las siguientes conclusiones para el barrio de Chopera:

1. Hay indicios de reemplazo de la población

El modelo de gentrificación mediante el cual personas en edad laboral activa (16 a 64 años), con mayor nivel de estudios reemplazan a parte de la población existente, compuesta de familias con hijos y personas mayores, puede estar ocurriendo parcialmente en el barrio de Chopera.

Se da la coincidencia de que el porcentaje de aumento de personas con estudios postobligatorios es alto, y la evolución de la edad de la población tiende hacia un envejecimiento moderado, que si bien es mayor que el de Centro, es casi la mitad que el de Madrid y mas de 3 veces menor que el de Arganzuela.

2. El aumento del precio de la vivienda es 7 veces mayor que el de la renta para el período 2014-2018

Para el período 2011-2019, el indicador de mercado debe ser tenido en cuenta ya que se dirige claramente hacia la gentrificación.

El alza en el precio de la vivienda entre 2014 y 2018 fue del 70,18%, mientras que el crecimiento de la renta para el mismo período alcanza apenas el 10,25%. En un barrio de ingresos bajos en comparación con su distrito, este aumento tan marcado puede ser inasumible para sus habitantes.

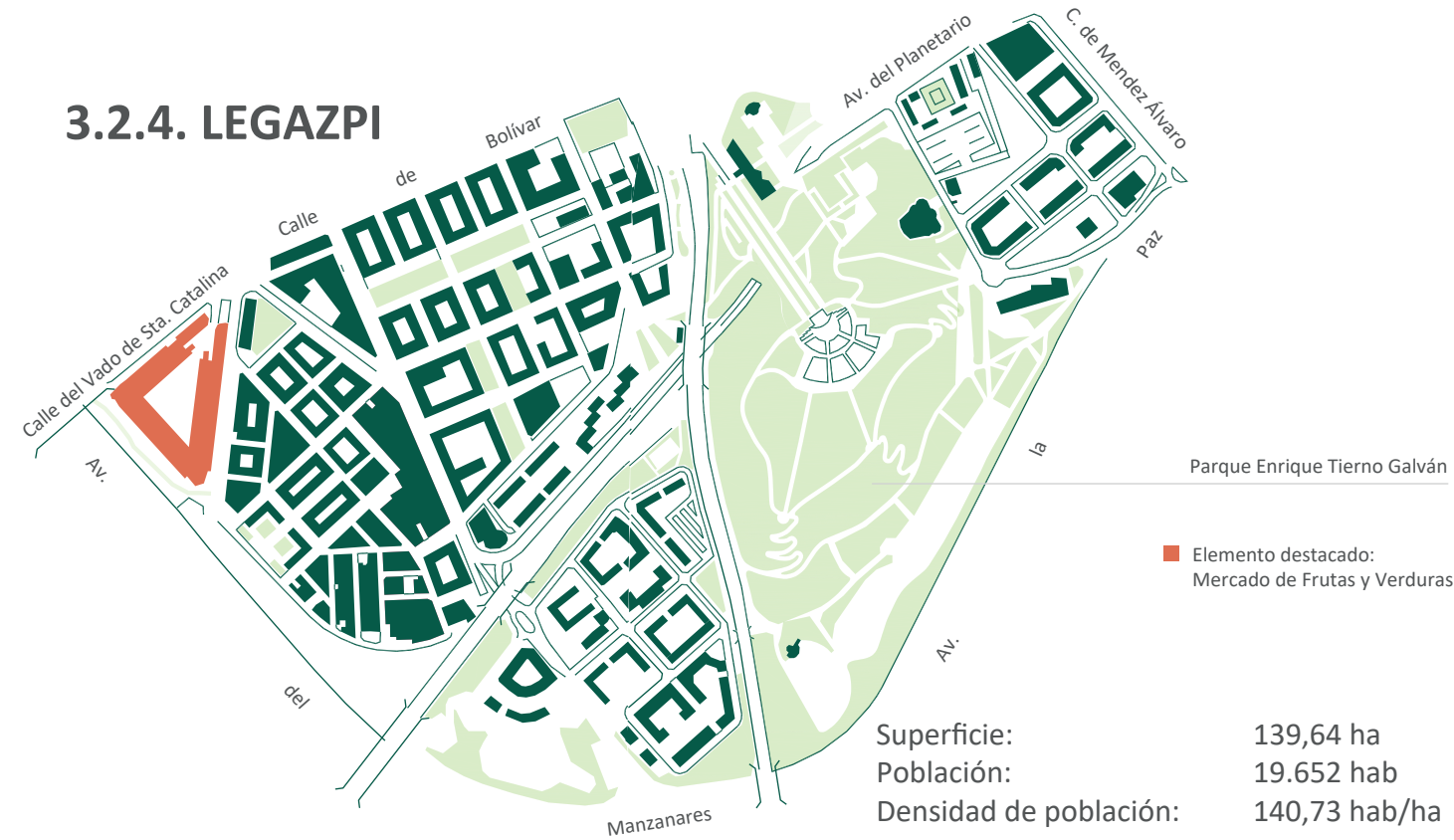
3. Es probable que esté comenzando un proceso de gentrificación

Si se confirma esta tendencia de reemplazo demográfico, sumado a la enorme presión del precio de la vivienda sobre los hogares de rentas bajas, podríamos estar ante un proceso gentrificador.

Para confirmarlo, será crucial monitorear los indicadores en los próximos años, sobre todo el comportamiento del nivel de renta de los hogares.

| VARIACIÓN INDICADORES CHOPERA | | |
|-----------------------------------|-------|----------|
| Nivel de estudios (2011-2020) | | + 14,96% |
| Edad de la población (2011-2019) | 0-16 | + 0,2% |
| | 16-64 | - 0,9% |
| | +64 | + 0,7% |
| | | |
| Renta de los hogares (2013-2018) | | + 9,98% |
| Precio de la vivienda (2011-2019) | | + 25,26% |

3.2.4. LEGAZPI



| VARIACIÓN INDICADORES LEGAZPI | |
|-----------------------------------|----------|
| Nivel de estudios (2011-2020) | + 7,96% |
| Edad de la población (2011-2019) | |
| 0-16 | + 0,3% |
| 16-64 | - 2,6% |
| +64 | + 2,4% |
| Renta de los hogares (2013-2018) | + 12,98% |
| Precio de la vivienda (2011-2019) | + 14,22% |

Legazpi contiene un pequeño fragmento del parque Madrid Río, junto al antiguo Mercado de Frutas y Verduras (naranja en el plano). Al igual que el vecino complejo Matadero en su momento, este edificio se encuentra en obras de reconversión. Será sede de un Centro de Servicios al Ciudadano.

Además, el parque Enrique Tierno Galván ocupa parte importante de la superficie del barrio.



Fig. 27. Antiguo Mercado de Frutas y Verduras de Legazpi. Septiembre de 2020.

NIVEL DE ESTUDIOS - LEGAZPI (2011-2020)

Los datos reflejan un aumento de la población con estudios postobligatorios por debajo del nivel de los 3 territorios de referencia: el municipio de Madrid, y los distritos de Arganzuela y Centro. De hecho, es el barrio con el menor crecimiento de todos los estudiados.

Cabe destacar que Legazpi comienza el período 2011-2020 siendo el de mayor nivel de estudios, y lo sigue siendo al finalizarlo a pesar de su crecimiento más lento.

Comparativa

Legazpi

+ 7,96%

Centro

+ 13,72%

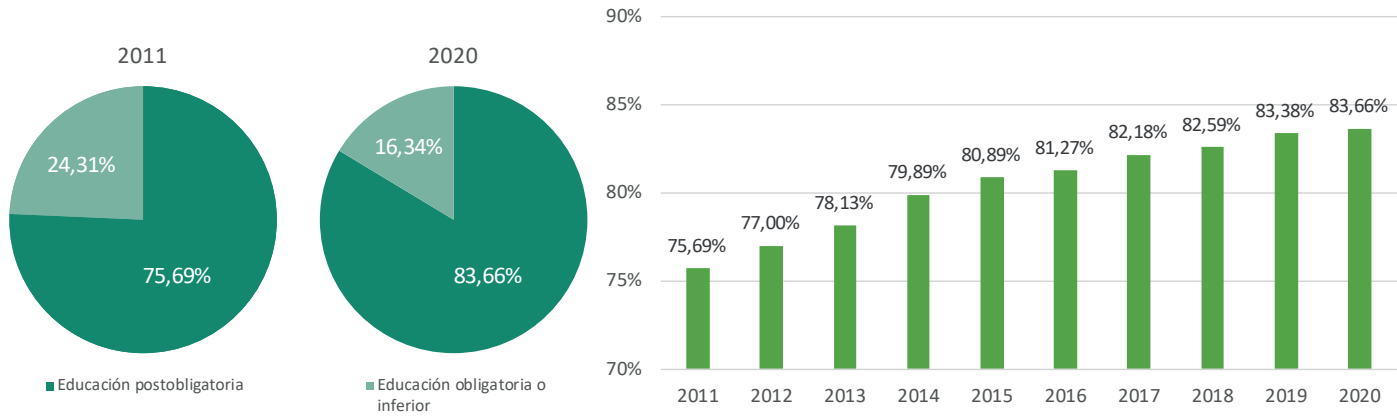
Arganzuela

+ 12,16%

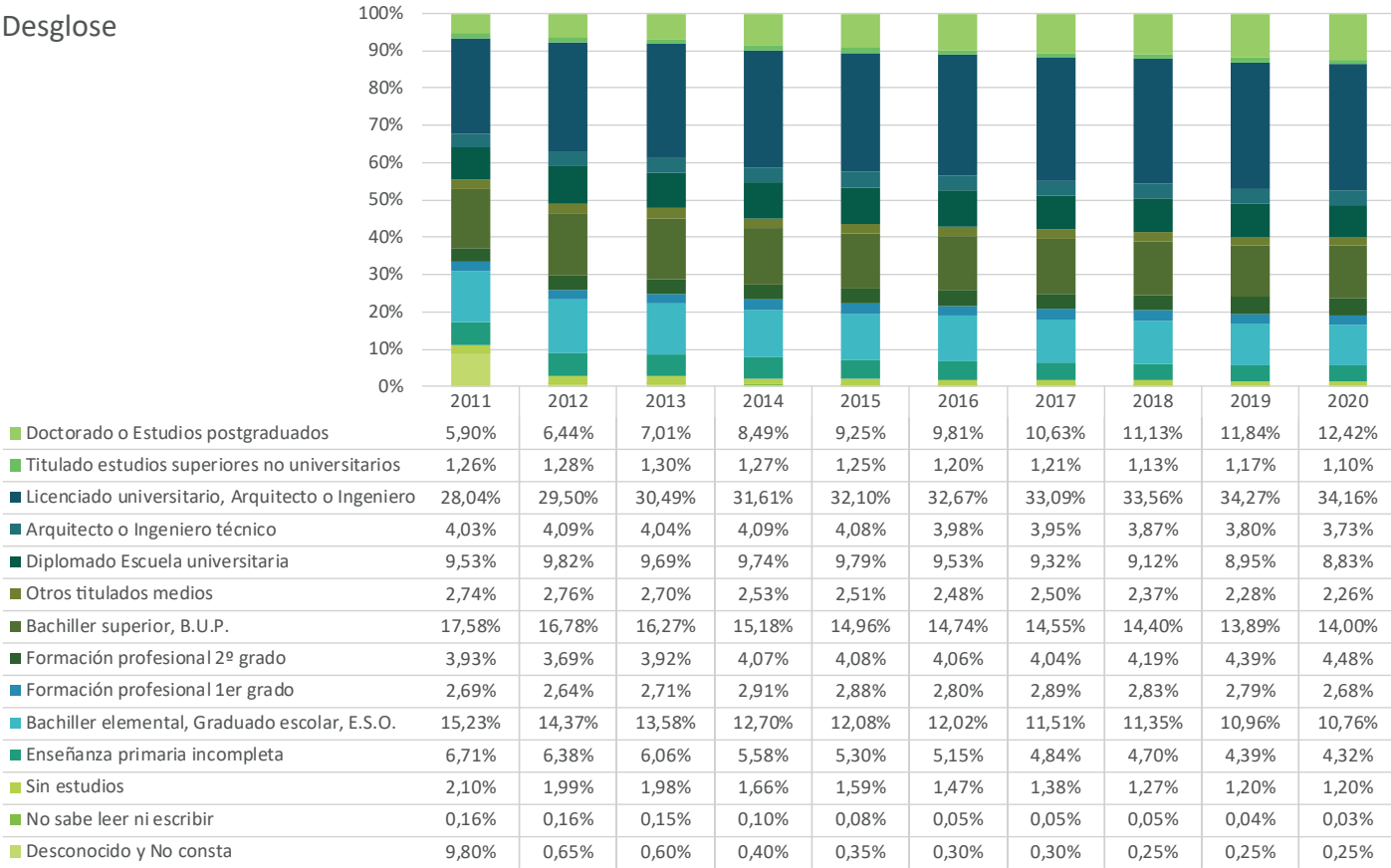
Madrid

+ 9,63%

Variación 2011-2020

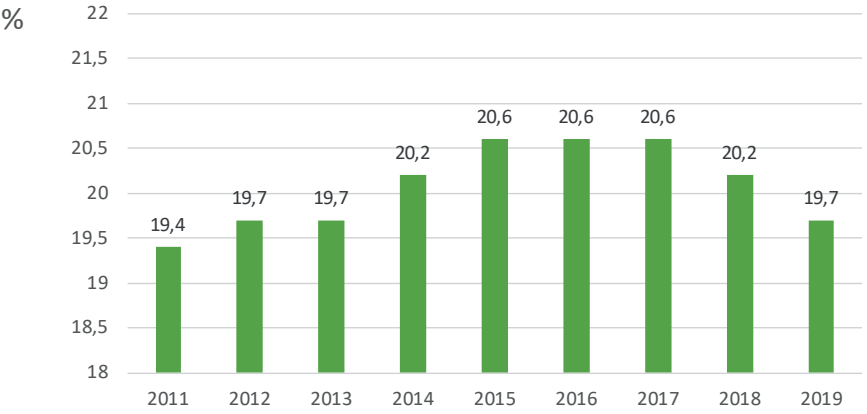


Desglose

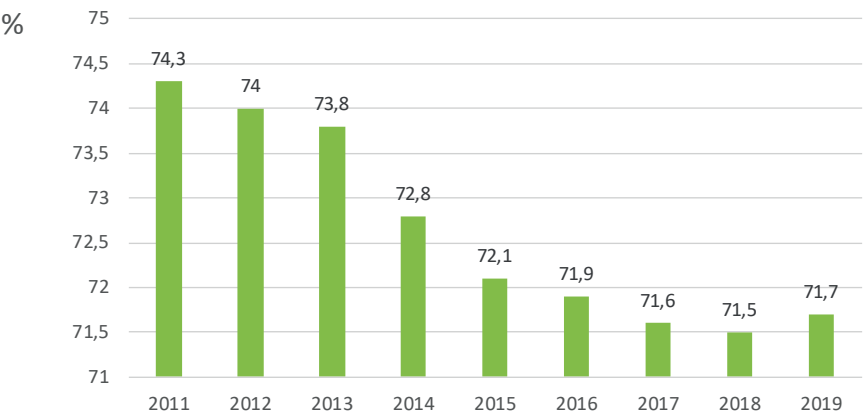


EDAD DE LA POBLACIÓN - LEGAZPI (2011-2019)

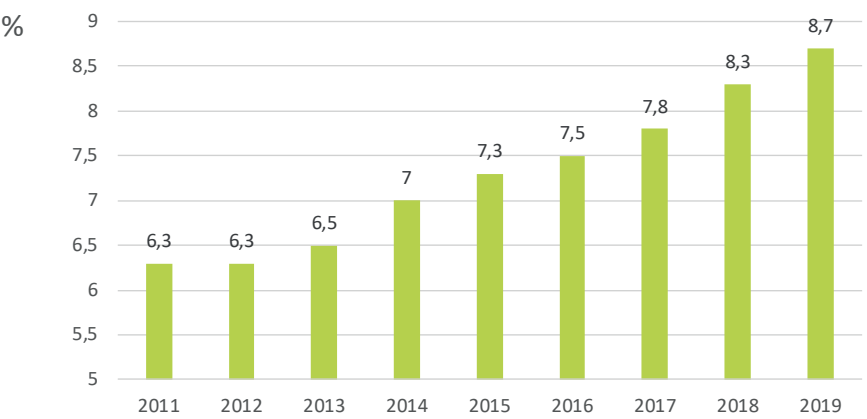
El porcentaje de personas **entre 0 y 16 años** aumentó un +1,2% entre 2011 y 2015, luego se mantuvo estable hasta 2017, y culmina el período de estudio con un descenso del -0,9% entre 2017 y 2019. Es el barrio con más población en esta franja después de Atocha.



El registro de habitantes de **entre 16 y 64 años** descendió ininterrumpidamente entre 2011 y 2018, revirtiendo esta tendencia con un leve crecimiento entre 2018 y 2019. A pesar de este descenso, es el barrio con más población en este rango de edad.



El descenso constante del número de habitantes en la franja central y el leve aumento de los menores de 16 años constituye un aumento de la población **mayor de 64 años** muy similar al valor del distrito de Arganzuela.



| Comparativa | |
|-------------|--------|
| 0 a 16 años | |
| Legazpi | + 0,3% |
| Centro | - 1,0% |
| Arganzuela | - 0,6% |
| Madrid | - 0,1% |

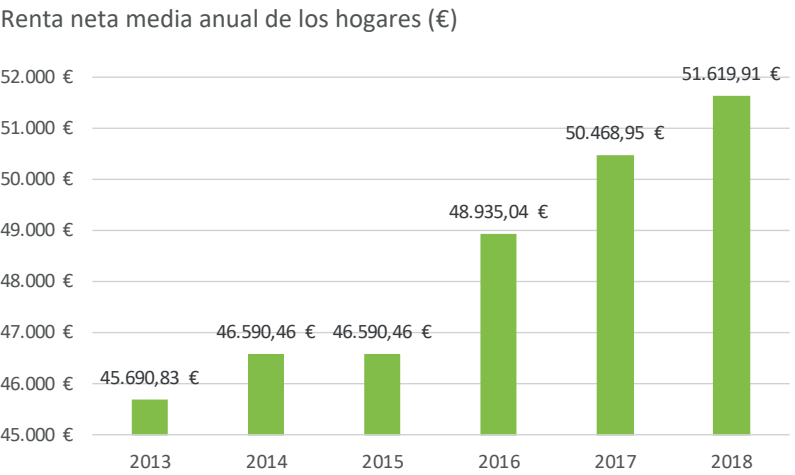
| | |
|--------------|--------|
| 16 a 64 años | |
| Legazpi | - 2,6% |
| Centro | + 1,0% |
| Arganzuela | - 2,0% |
| Madrid | - 1,2% |

| | |
|--------------|--------|
| 16 a 64 años | |
| Legazpi | + 2,4% |
| Centro | + 0,1% |
| Arganzuela | + 2,5% |
| Madrid | + 1,3% |

RENTA DE LOS HOGARES - LEGAZPI (2013-2018)

El aumento de la renta neta media anual de los hogares en el barrio de Legazpi ha sido levemente superior que la del conjunto del municipio de Madrid para el período 2013-2017.

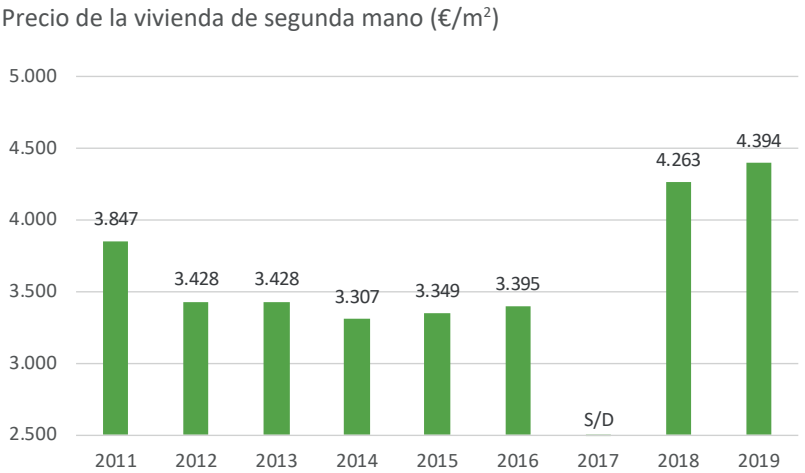
Tomando en cuenta el período 2013-2018 los datos reflejan que se sitúa casi exactamente +2,0 % por encima del distrito de Arganzuela. Es el territorio con mayor renta de los estudiados, y el que más aumenta en todo el período.



PRECIO DE LA VIVIENDA - LEGAZPI (2011-2019)

Este indicador ha registrado un aumento moderado en el período 2011-2019. Si bien casi duplica el valor del municipio de Madrid, Centro, el aumento es inferior al del conjunto del distrito de Arganzuela y menos de la mitad del registrado en Centro.

Entre los años 2011 y 2014 el precio del m² descendió un 14,03% manteniéndose relativamente estable hasta 2016. Entre este año y 2019 ascendió un 29,42%. No hay datos para el año 2017.



| Comparativa | |
|-------------|-----------|
| Legazpi | |
| | + 12,98% |
| Centro | |
| | + 16,49% |
| Arganzuela | |
| | + 10,97% |
| Madrid | |
| | + 9,72% * |

* Período 2013-2017. Datos de renta de Madrid disponibles sólo hasta 2017.

| Comparativa | |
|-------------|----------|
| Legazpi | |
| | + 14,22% |
| Centro | |
| | + 33,30% |
| Arganzuela | |
| | + 21,54% |
| Madrid | |
| | + 7,30% |

CONCLUSIONES PARCIALES - LEGAZPI

Nivel de estudios (2011-2020)

Si bien los datos evidencian que este barrio es el de menos crecimiento para este indicador, cabe destacar que comienza el período siendo el de mayor nivel de estudios, y lo sigue siendo al finalizarlo.

El incremento en el porcentaje de habitantes con estudios postobligatorios se sitúa por debajo de todos los demás territorios analizados, incluyendo la media del municipio de Madrid.

A pesar de presentar un crecimiento bajo, debe tenerse en cuenta ya que su porcentaje de nivel de estudios postobligatorios (83,66%) es altísimo.

Edad de la población (2011-2019)

Los datos de este indicador muestran que este barrio presenta un envejecimiento de la población.

Este cambio demográfico no se condice con la realidad de un territorio gentrificado como el distrito Centro. En éste, la tendencia va hacia una reducción de la franja de 0 a 16 y un estancamiento del crecimiento de la franja de 64+, lo que significa un aumento del 1,0% de la población de 16 a 64 años.

Sin embargo, en Legazpi el porcentaje de habitantes en la franja de 0 a 16 aumenta ligeramente, y la de 16 a 64 años de edad se reduce significativamente. Esto se traduce en un sostenido aumento de la población mayor de 64 años, contabilizando un +2,4% en el período estudiado.

Renta de los hogares (2013-2018)

El aumento del valor de la renta de los hogares indica que Legazpi experimenta un incremento mayor al del municipio de Madrid (+0,74%) para el período 2013-2017. Para el período 2013-2018, es mayor al del distrito de Arganzuela (+2,01%), pero sin llegar al valor del distrito Centro (-3,51%). Cabe destacar además que Legazpi es el territorio con mayor nivel de renta de todos los estudiados.

Precio de la vivienda (2011-2019)

En cuanto a este indicador, Legazpi es la nota discordante en este estudio.

Si bien el aumento del precio de la vivienda en el período 2011-2019 casi duplica el registrado en el municipio de Madrid, se sitúa muy por debajo de los valores del distrito Centro (-19,08%) y del distrito de Arganzuela (-7,32%). Es con diferencia el barrio de Arganzuela con menor aumento del precio de la vivienda.

De forma análoga a lo que ocurre con el indicador de nivel de estudios, si bien Legazpi es el barrio donde menos aumenta el precio de la vivienda, se mantiene como el de precios más altos en todo el período 2011-2019.

A partir de las conclusiones parciales de cada indicador, podemos sacar las siguientes conclusiones para el barrio de Legazpi:

1. El barrio más culto, rico y caro lo sigue siendo

Legazpi comienza los períodos de estudio siendo el barrio con mayor nivel de estudios, renta de hogares, y precio de la vivienda de Arganzuela.

Su nivel de estudios es altísimo y continúa creciendo. Este nivel inicial tan alto explicaría por qué aumenta a un ritmo menor que todos los demás territorios estudiados.

Su nivel de renta no solo es el más alto sino que además es el que más crece. Los ricos se hacen más ricos, más rápido.

El precio de la vivienda es el que menos crece de todo el distrito, pero esto no le impide seguir siendo el más caro.

2. Las zonas ricas no se gentrifican

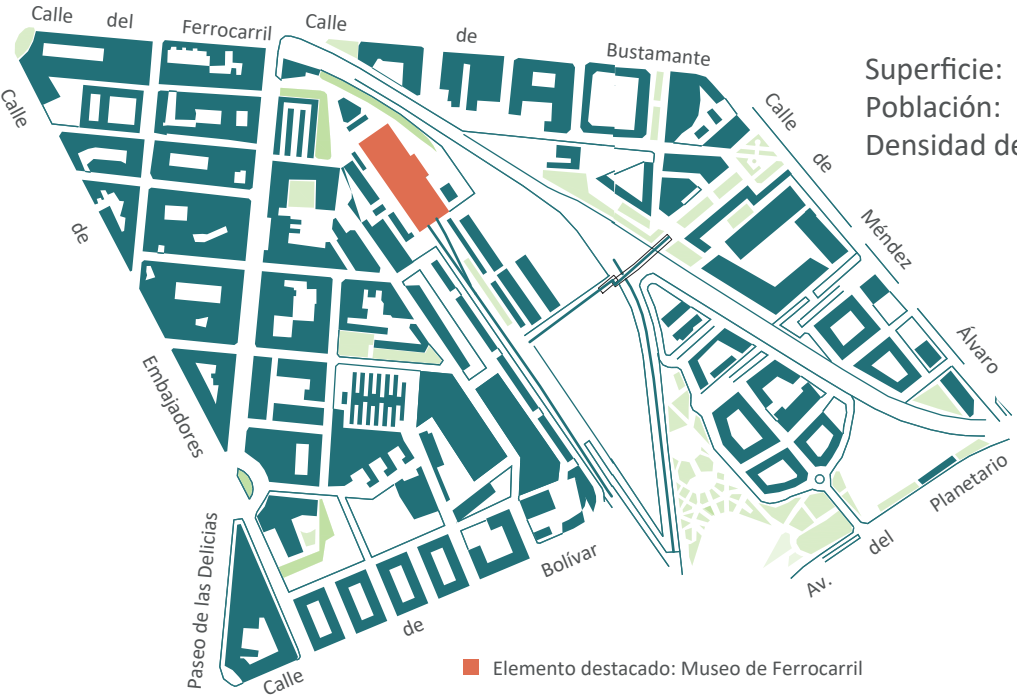
Si hablamos de gentrificación en términos de reemplazo de poblaciones vulnerables desplazadas por el ingreso de habitantes más cultos y pudientes, este supuesto es imposible en barrios de nivel socioeconómico y educativo alto.

La gentrificación suele suceder en barrios que acumulan años de abandono y deterioro, y no es el caso de Legazpi.

VARIACIÓN INDICADORES LEGAZPI

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Nivel de estudios (2011-2020) | + 7,96% |
| Edad de la población (2011-2019) | |
| 0-16 | + 0,3% |
| 16-64 | - 2,6% |
| +64 | + 2,4% |
| Renta de los hogares (2013-2018) | + 12,98% |
| Precio de la vivienda (2011-2019) | + 14,22% |

3.2.5. DELICIAS



Superficie: 105,77 ha
Población: 27.658 hab
Densidad de población: 261,49 hab/ha

Dentro del barrio de Delicias se sitúa la antigua estación del mismo nombre (naranja en el plano). Fue inaugurada en 1880 como parte de la línea ferroviaria Madrid-Ciudad Real.

El uso de este edificio ha cambiado, albergando desde 1984 el Museo del Ferrocarril de Madrid.

VARIACIÓN INDICADORES DELICIAS

Nivel de estudios (2011-2020)

Edad de la población (2011-2019)

Renta de los hogares (2013-2018)

Precio de la vivienda (2011-2019)

+ 12,51%

+ 0,3%

- 2,0%

+ 1,6%

+ 12,29% *

+ 21,77%

Desde 2013, el edificio alberga el Mercado de Motores el segundo fin de semana de cada mes. El evento reúne más de 200 diseñadores, artesanos, artistas y músicos, y cuenta con una plaza de comidas atrayendo una media de 30.000 personas por evento.

A pocos metros de la antigua estación de Delicias se encuentra la estación de Cercanías del mismo nombre, inaugurada en 1996.

* Datos conjuntos Delicias-Atocha



Fig. 28. Antigua estación de Delicias, actual Museo del Ferrocarril de Madrid, durante la celebración del Mercado de Motores.

NIVEL DE ESTUDIOS - DELICIAS (2011-2020)

Los datos reflejan un aumento de la población con estudios postobligatorios por encima de la media del municipio de Madrid y ligeramente superiores al del distrito de Arganzuela, pero por debajo del valor de Centro.

La variación se debe principalmente al aumento de personas con licenciaturas universitarias (+8,34%) y estudios de postgrado (+6,03%).

Comparativa

Delicias

+ 12,51%

Centro

+ 13,72%

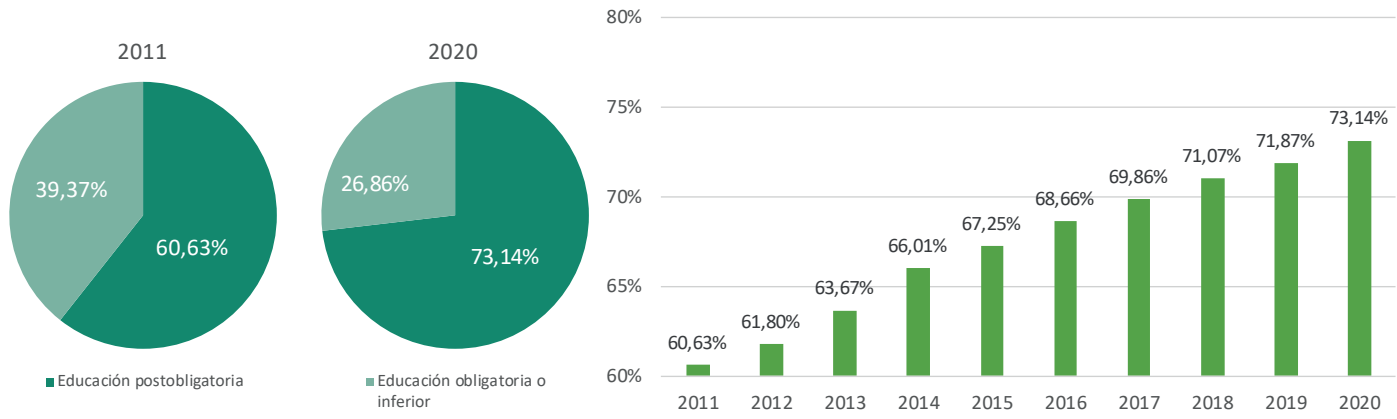
Arganzuela

+ 12,16%

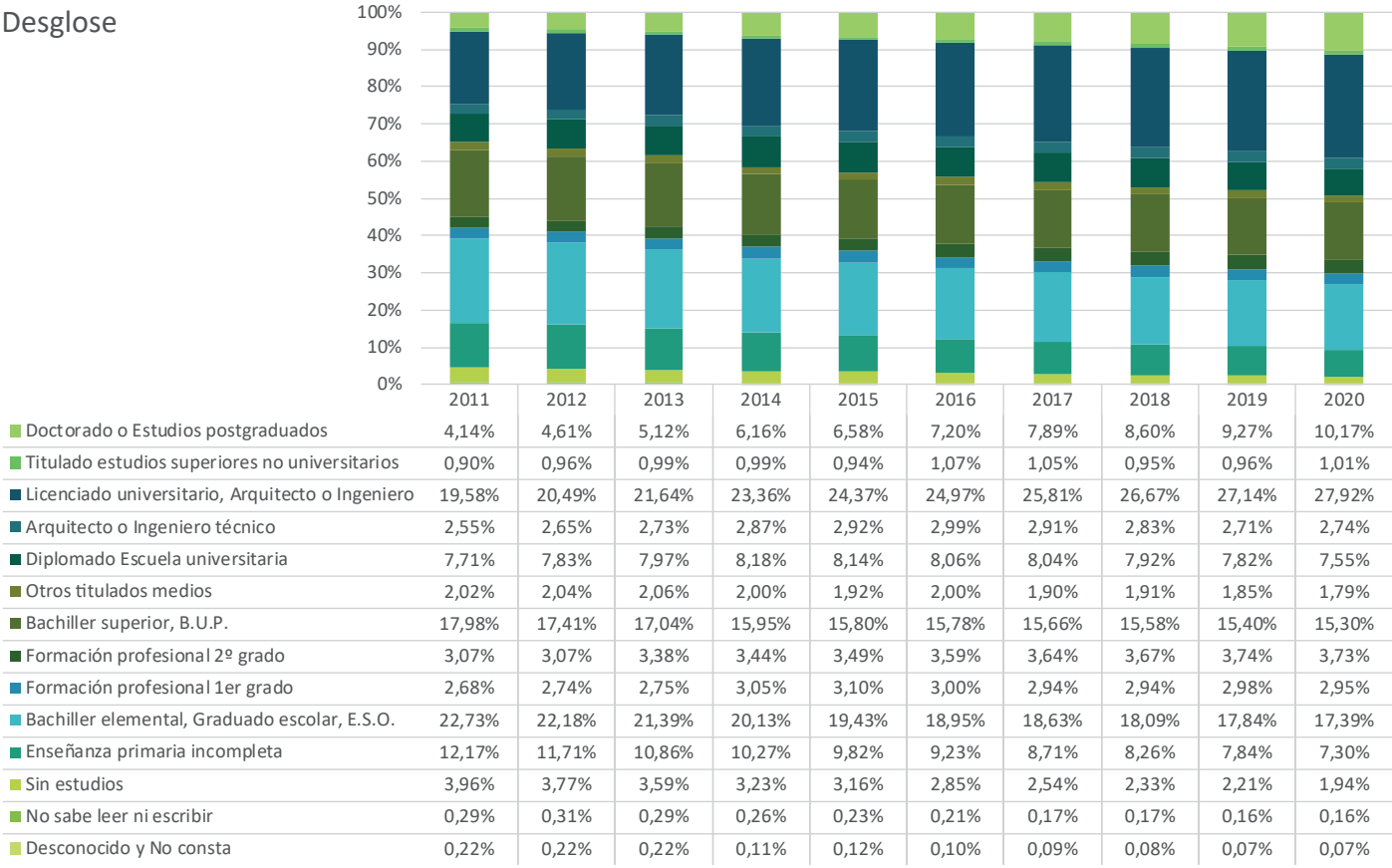
Madrid

+ 9,63%

Variación 2011-2020

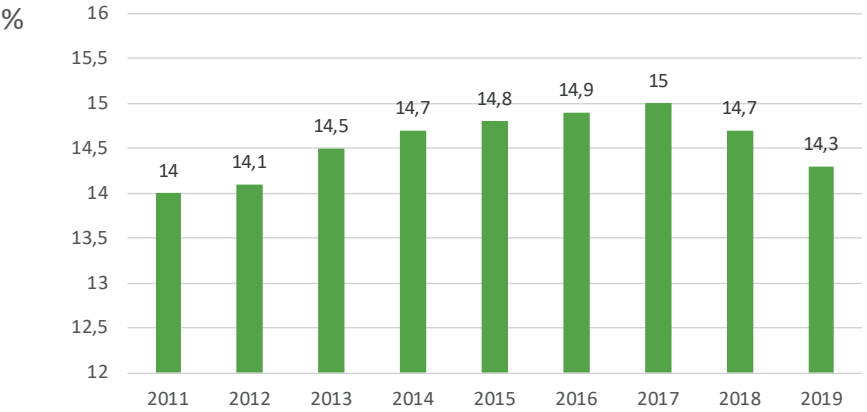


Desglose

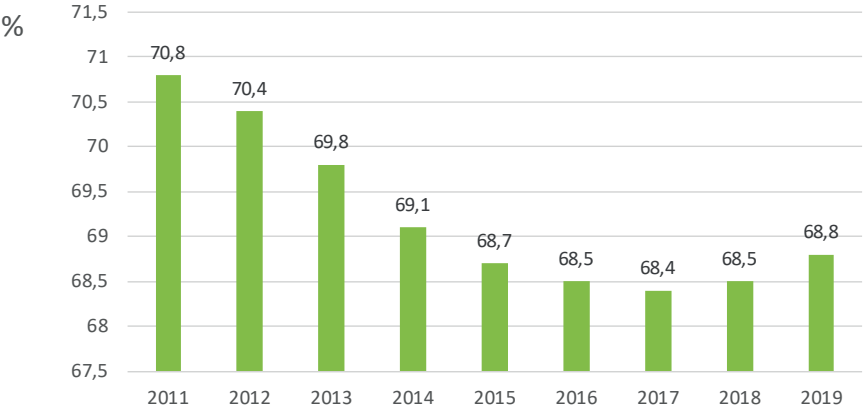


EDAD DE LA POBLACIÓN - DELICIAS (2011-2019)

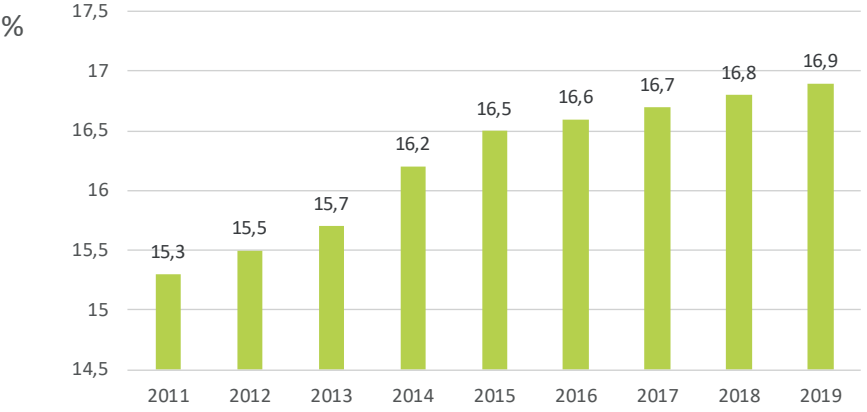
El porcentaje de personas **entre 0 y 16 años** creció ininterrumpidamente entre 2011 y 2017, llegando a aumentar un +1,0%. entre 2018 y 2019 se observa un descenso total de -0,7%, suavizando mucho el aumento para el período 2011-2019, que es del +0,3%.



El registro de habitantes de **entre 16 y 64 años** de edad se comporta de forma inversa a la franja anterior, con un descenso ininterrumpido para el período 2011-2017 de -2,4%. Entre 2018 y 2019 el porcentaje crece en un +0,4%, resultando en un descenso total de -2,0%.



El aumento de la población **mayor de 64 años** fue ininterrumpido en el período 2011-2019. Entre 2011 y 2013 aumentó a un ritmo constante de +0,2% anual. Entre 2013 y 2015 dió un salto del +0,8%, volviendo luego a crecer constantemente, un +0,1% anual entre 2015 y 2019.



Comparativa

0 a 16 años

Delicias **+ 0,3%**

Centro **- 1,0%**

Arganzuela **- 0,6%**

Madrid **- 0,1%**

16 a 64 años

Delicias **- 2,0%**

Centro **+ 1,0%**

Arganzuela **- 2,0%**

Madrid **- 1,2%**

64+ años

Delicias **+ 1,6%**

Centro **+ 0,1%**

Arganzuela **+ 2,5%**

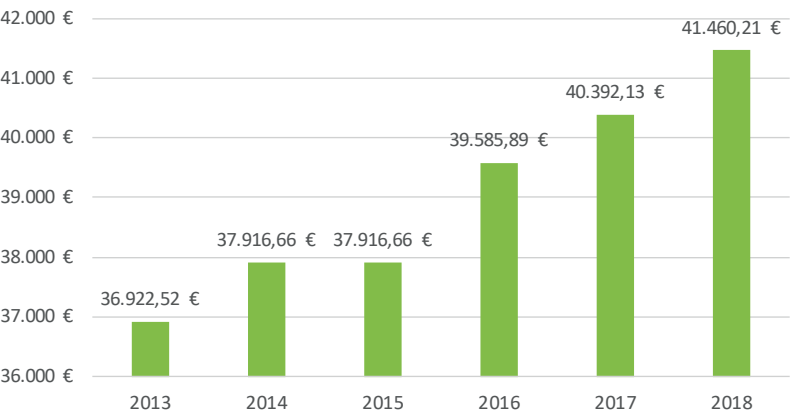
Madrid **+ 1,3%**

RENTA DE LOS HOGARES - DELICIAS-ATOCHA (2013-2018)

Los datos para este indicador se presentan de forma oficial para el conjunto de los barrios de Delicias y Atocha. El aumento de la renta neta media anual de los hogares en este territorio ha sido apenas menor que la del conjunto del municipio de Madrid para el período 2013-2017.

Tomando en cuenta el período 2013-2018 los datos reflejan que el aumento es ligeramente superior al del distrito de Arganzuela. Para el mismo período, si tomamos como referencia el distrito Centro apreciamos que este barrio presenta un aumento menor.

Renta neta media anual de los hogares (€)

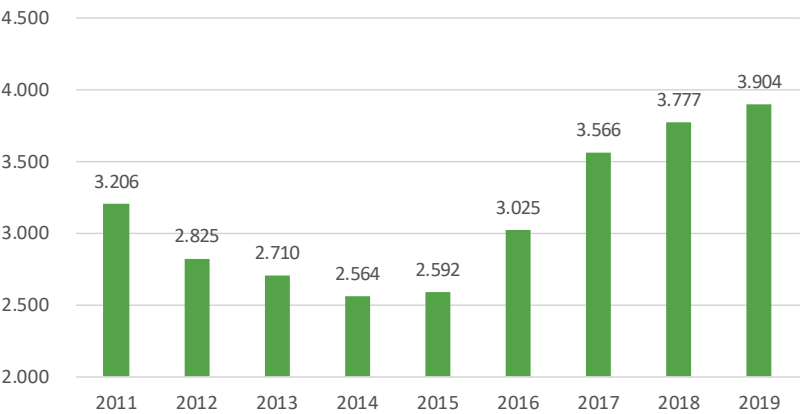


PRECIO DE LA VIVIENDA - DELICIAS (2011-2019)

Este indicador ha registrado un aumento significativo en el período 2011-2019. Si bien se sitúa muy por debajo del nivel del distrito Centro, el aumento es apenas superior al del conjunto del distrito de Arganzuela y casi el triple del registrado en el municipio de Madrid.

Entre los años 2011 y 2014 el precio del m² descendió un 20,02%. Sin embargo, entre 2014 y 2019 ascendió un 50,62%.

Precio de la vivienda de segunda mano (€/m²)



Comparativa

Delicias - Atocha

+ 12,29%

Centro

+ 16,49%

Arganzuela

+ 10,97%

Madrid

+ 9,72% *

*Período 2013-2017. Datos de renta de Madrid disponibles sólo hasta 2017.

Comparativa

Delicias

+ 21,77%

Centro

+ 33,30%

Arganzuela

+ 21,54%

Madrid

+ 7,30%

CONCLUSIONES PARCIALES - DELICIAS

Nivel de estudios (2011-2020)

Los valores arrojan evidencia de cambios tendientes a la gentrificación con respecto a este indicador.

El incremento en el porcentaje de habitantes con estudios postobligatorios se sitúa notoriamente por encima del valor del municipio de Madrid (+2,88%), y es ligeramente superior al del distrito de Arganzuela (+0,35%).

Su crecimiento resulta importante teniendo en cuenta que Delicias inicia el período 2011-2020 con valores apenas superiores a los del distrito Centro (+0,14%), y lo termina con un registro inferior, pero por poco margen (-1,07%).

Edad de la población (2011-2019)

Los datos de este indicador muestran que este barrio presenta un moderado envejecimiento de la población.

Este cambio demográfico no se condice con la realidad de un territorio gentrificado como el distrito Centro. En éste, la tendencia va hacia una reducción de la franja de 0 a 16 y un estancamiento del crecimiento de la franja de 64+, lo que significa un aumento del 1,0% de la población de 16 a 64 años.

Sin embargo, en Delicias el porcentaje de habitantes en la franja de 0 a 16 aumenta ligeramente, y la de 16 a 64 años de edad se reduce. Esto se traduce en un sostenido aumento de la población mayor de 64 años, contabilizando un +1,6% en el período estudiado.

Renta de los hogares (2013-2018)

Este indicador se presenta oficialmente para el conjunto de los barrios de Delicias y Atocha. Esta situación puede contaminar el análisis, pero se debe tener en cuenta que la población de Delicias es más de 23 veces mayor que la de Atocha.

El aumento del valor de la renta de los hogares indica que Delicias-Atocha experimenta un incremento superior al de Arganzuela (+1,32%). Es el territorio que más aumenta después del distrito Centro y el barrio de Legazpi.

Precio de la vivienda (2011-2019)

Este indicador marca un fuerte aumento, acentuándose enormemente en los últimos años.

En el período 2011-2019, el barrio de Delicias sufrió un incremento muy por encima del de Madrid (+14,47%), apenas superior al de Arganzuela (+0,23%) pero claramente por debajo del de Centro (-11,53%). Si tomamos en cuenta el período 2014-2019 el crecimiento en Delicias es muy alto, totalizando un +52,26%.

A partir de las conclusiones parciales de cada indicador, podemos sacar las siguientes conclusiones para el barrio de Delicias:

1. Delicias se vuelve más culto, más rico y más caro, pero también más viejo

Delicias termina los períodos de estudio siendo uno de los barrios con mayor aumento del nivel de estudios y de la renta de los hogares. Además, el precio de la vivienda crece considerablemente.

Sin embargo, el envejecimiento de la población, aunque menor que el del distrito de Arganzuela es superior al de Madrid y mucho mayor al del distrito Centro.

2. Se corre el riesgo de gentrificación en el futuro próximo

Si bien los datos económicos y demográficos no arrojan evidencia clara de gentrificación en el período 2011-2019, el indicador de mercado debe ser tenido en cuenta ya que se dirige en sentido opuesto.

El alza en el precio de la vivienda crece drásticamente en los últimos años, y tiene el potencial de poner presión sobre una población que envejece y aumenta su renta a un ritmo menor al del incremento del precio de la vivienda.

VARIACIÓN INDICADORES DELICIAS

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Nivel de estudios (2011-2020) | + 12,51% |
| Edad de la población (2011-2019) | |
| 0-16 | + 0,3% |
| 16-64 | - 2,0% |
| +64 | + 1,6% |
| Renta de los hogares (2013-2018) | + 12,29% * |
| Precio de la vivienda (2011-2019) | + 21,77% |

* Datos conjuntos para los barrios de Delicias y Atocha.

3.2.6. PALOS DE MOGUER



■ Elemento destacado: Centro Dotacional Integrado de Arganzuela

Superficie: 64,35 ha
Población: 25.801 hab
Densidad de población: 400,95 hab/ha

El barrio de Palos de Moguer es el mas densamente poblado del distrito de Arganzuela, y sin embargo carece de espacios públicos y zonas verdes de entidad en su territorio.

Presenta dentro de sus límites territoriales, como atractor y dinamizador principal, el Centro Dotacional Integrado de Arganzuela (naranja en el plano), gestionado por el Ayuntamiento de Madrid.

Se compone del Centro Cultural y el Centro Deportivo Municipal.

El primero cuenta con sala de exposiciones, sala de lectura y estudio, auditorio para 151 espectadores, aulas de enseñanza y cafetería.

El segundo alberga pistas de pádel, pabellón polideportivo, piscinas, fisio, hidroterapia, sala multiusos y salas de musculación.

VARIACIÓN INDICADORES P. DE MOGUER

Nivel de estudios (2011-2020)

Edad de la población (2011-2019)

0-16

16-64

+64

Renta de los hogares (2013-2018)

Precio de la vivienda (2011-2019)

+ 14,38%

- 1,1%

- 0,6%

+ 1,7%

+ 12,06%

+ 21,66%



Fig. 29. Centro Dotacional Integrado de Arganzuela, en el barrio de Palos de Moguer.

NIVEL DE ESTUDIOS - PALOS DE MOGUER (2011-2020)

Los datos reflejan un aumento elevado de la población con estudios postobligatorios, muy por encima del municipio de Madrid, superando también el valor del distrito de Arganzuela, y también al de Centro. Solo es superado ligeramente por el barrio de Chopera.

La variación se debe principalmente al aumento de personas con licenciaturas universitarias (+9,00%) y estudios de postgrado (+6,93%).

Comparativa

Palos de Moguer

+ 14,38%

Centro

+ 13,72%

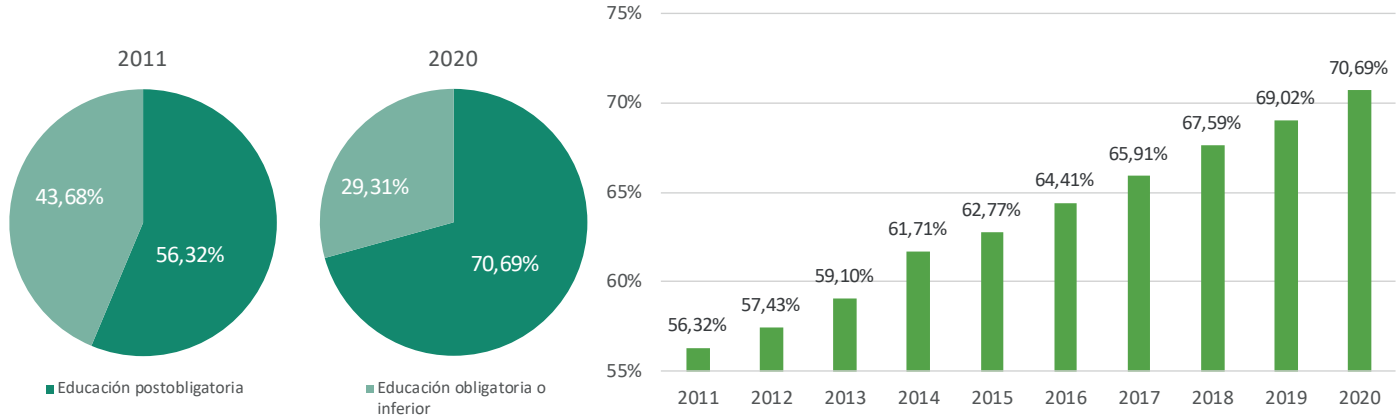
Arganzuela

+ 12,16%

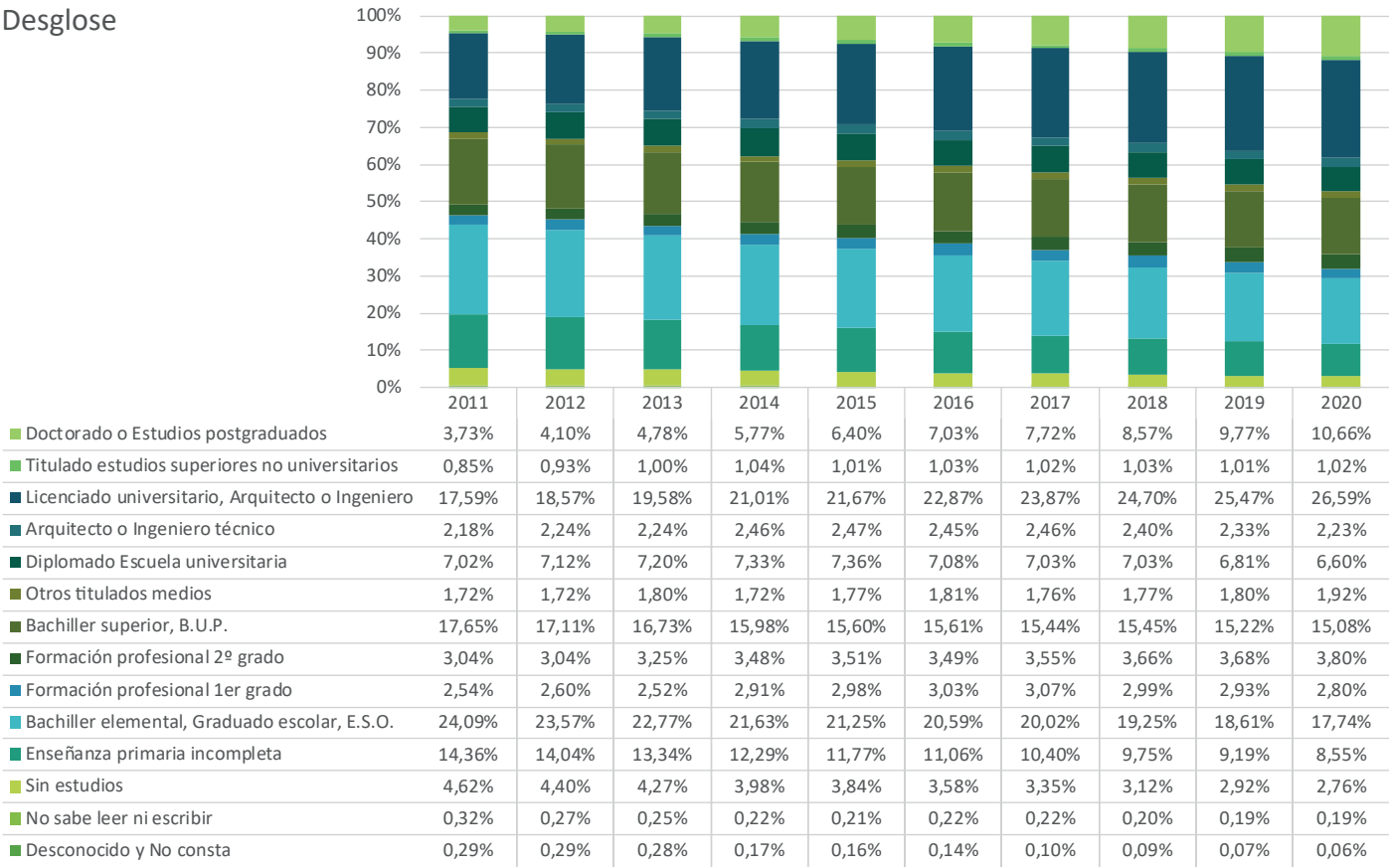
Madrid

+ 9,63%

Variación 2011-2020

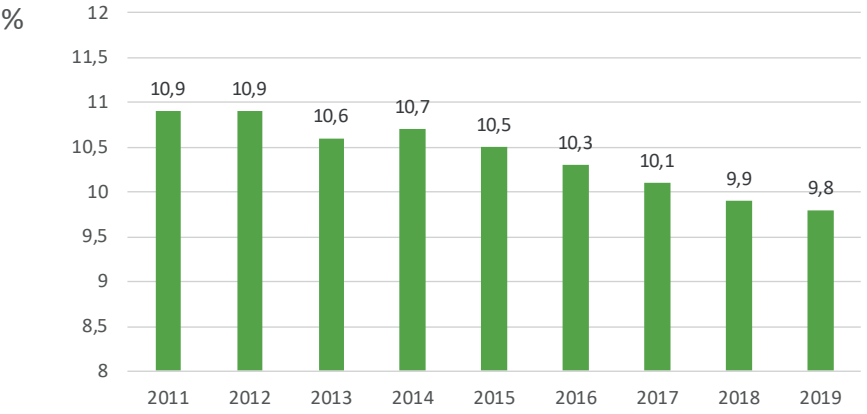


Desglose

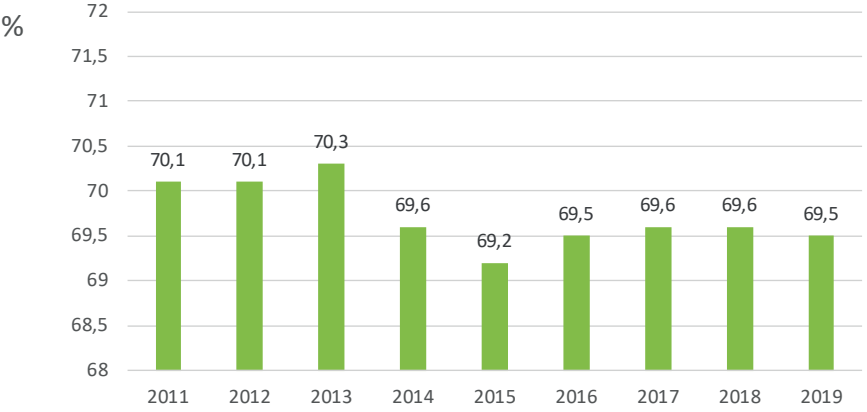


EDAD DE LA POBLACIÓN - PALOS DE MOGUER (2011-2019)

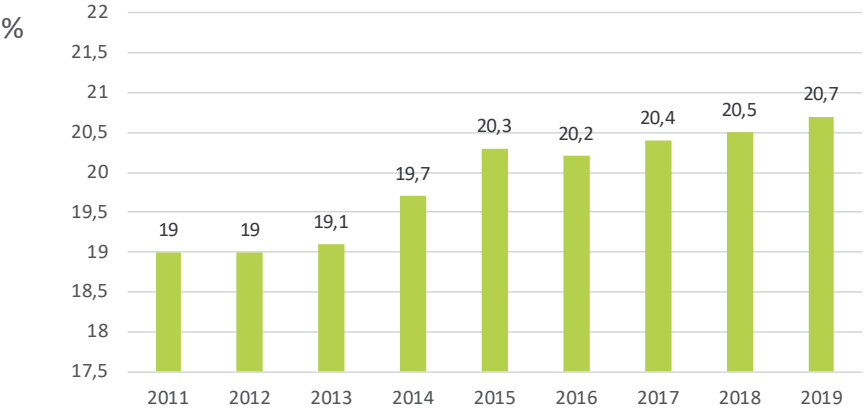
El porcentaje de personas **entre 0 y 16 años** de edad no presentó una tendencia clara entre 2011 y 2014. A partir de 2014 se observa un descenso sostenido del -0,2% anual hasta 2018. Entre 2018 y 2019, el descenso se suavizó, registrándose un -0,1%



El registro de habitantes de **entre 16 y 64 años** de edad fue relativamente estable, con un ligero ascenso de +0,2% entre 2011 y 2013. Entre 2013 y 2015 experimenta una caída del -0,9%. Recupera +0,3% entre 2015 y 2016, manteniéndose estable entre este año y 2019.



La población **mayor de 64 años** ha crecido de manera casi ininterrumpida entre 2012 y 2019. El pico de crecimiento ocurrió entre 2013 y 2015, registrando +1,2%. Tras descender entre 2015 y 2016 un -0,1%, vuelve a crecer entre 2016 y 2019 totalizando +0,5% en este período.



| Comparativa | |
|-----------------|--------|
| 0 a 16 años | |
| Palos de Moguer | - 1,1% |
| Centro | - 1,0% |
| Arganzuela | - 0,6% |
| Madrid | - 0,1% |

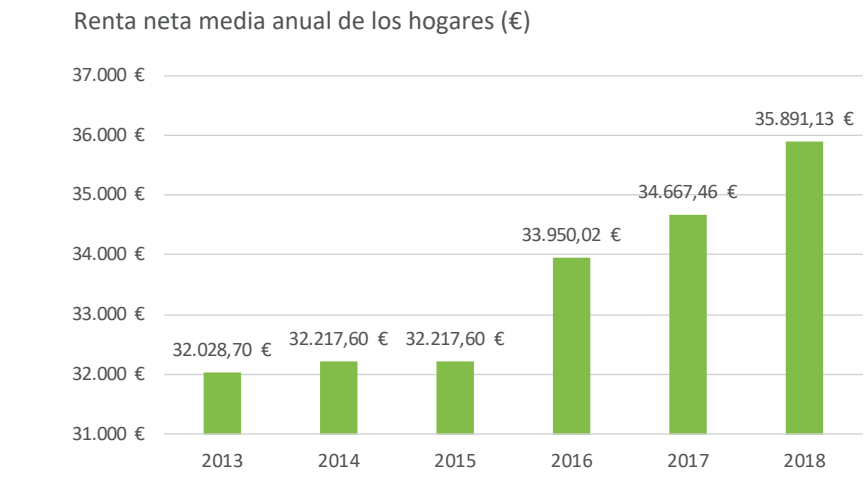
| | |
|-----------------|--------|
| 16 a 64 años | |
| Palos de Moguer | - 0,6% |
| Centro | + 1,0% |
| Arganzuela | - 2,0% |
| Madrid | - 1,2% |

| | |
|-----------------|--------|
| 64+ años | |
| Palos de Moguer | + 1,7% |
| Centro | + 0,1% |
| Arganzuela | + 2,5% |
| Madrid | + 1,3% |

RENTA DE LOS HOGARES - PALOS DE MOGUER (2013-2018)

El aumento de la renta neta media anual de los hogares en el barrio de Palos de Moguer ha sido menor que la del conjunto del municipio de Madrid para el período 2013-2017.

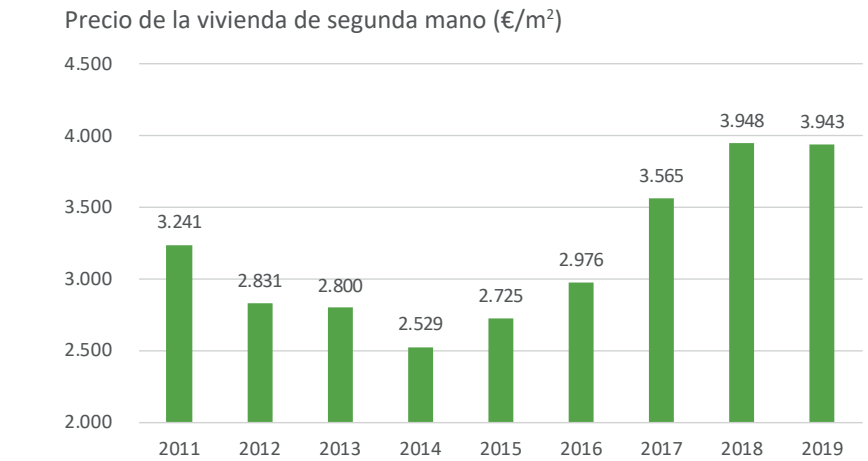
Tomando en cuenta el período 2013-2018 los datos reflejan que el aumento es superior al registrado en el distrito de Arganzuela. Para el mismo período, si tomamos como referencia el distrito Centro apreciamos que este barrio presenta un aumento notoriamente menor.



PRECIO DE LA VIVIENDA - PALOS DE MOGUER (2011-2019)

Este indicador ha registrado un aumento significativo en el período 2011 - 2019. Es prácticamente igual al registrado en el conjunto del distrito de Arganzuela. Si bien no llega a niveles del distrito Centro, el aumento es casi 3 veces superior al del municipio de Madrid.

Entre los años 2011 y 2014 el precio del m² descendió un 30,30%. Sin embargo, entre 2014 y 2019 ascendió un 55,91%.



| Comparativa | |
|--|--|
| Palos de Moguer | |
| + 12,06% | |
| Centro | |
| + 16,49% | |
| Arganzuela | |
| + 10,97% | |
| Madrid | |
| + 9,72% * | |
| * Período 2013-2017. Datos de renta de Madrid disponibles sólo hasta 2017. | |

| Comparativa |
|-----------------|
| Palos de Moguer |
| + 21,66% |
| Centro |
| + 33,30% |
| Arganzuela |
| + 21,54% |
| Madrid |
| + 7,30% |

CONCLUSIONES PARCIALES - PALOS DE MOGUER

Nivel de estudios (2011-2020)

Los valores arrojan evidencia de cambios tendientes a la gentrificación con respecto a este indicador.

El incremento en el porcentaje de habitantes con estudios postobligatorios se sitúa muy por encima del valor del municipio de Madrid (+4,75%), y es también superior al del distrito de Arganzuela (+2,22%) superando incluso al del distrito Centro (+0,66).

Si bien es un crecimiento importante, éste podría deberse al menos en parte a que Palos de Moguer parte de un nivel educativo bajo en comparación con los territorios estudiados.

Edad de la población (2011-2019)

Los datos de este indicador muestran que este barrio presenta un moderado envejecimiento de la población, pero la forma en que esto ocurre difiere de la del resto de barrios.

En todos los barrios donde aumenta la franja de mayores de 64 años, se da que la franja que más disminuye es la central, de 16 a 64 años. Sin embargo, en Palos de Moguer la franja central disminuye menos que en el resto de barrios de Arganzuela donde esta población decrece.

El porcentaje de habitantes en la franja de 0 a 16 años es el que más disminuye en Palos de Moguer, siendo de hecho el territorio donde más desciende esta franja, incluso más que en el distrito Centro (-0,1%)

Renta de los hogares (2013-2018)

El aumento del valor de la renta de los hogares indica que Palos de Moguer experimenta un incremento superior al de Arganzuela (+1,09%). A pesar de este aumento, es el segundo barrio de menor renta, solo por encima de Chopera.

Precio de la vivienda (2011-2019)

Este indicador marca un fuerte aumento, acentuándose enormemente en los últimos años.

En el período 2011-2019, el barrio de Palos de Moguer sufrió un incremento muy por encima del de Madrid (+14,36%), apenas superior al de Arganzuela (+0,12%) pero claramente por debajo del de Centro (-11,64%).

Si tomamos en cuenta el período 2014-2019 el crecimiento en Palos de Moguer es muy alto, totalizando un +55,91%.

A partir de las conclusiones parciales de cada indicador, podemos sacar las siguientes conclusiones para el barrio de Palos de Moguer:

1. Hay indicios de reemplazo de la población

El modelo de gentrificación mediante el cual personas en edad laboral activa (16 a 64 años), con mayor nivel de estudios y renta reemplazan a parte de la población existente, compuesta de familias con hijos y personas mayores, puede estar ocurriendo parcialmente en el barrio de Palos de Moguer.

Se da la coincidencia de que el porcentaje de aumento de personas con estudios postobligatorios es alto, y la evolución de la edad de la población tiende hacia un envejecimiento moderado, que se debe principalmente al alto descenso de menores de 16 años. Además, el porcentaje de personas entre 16 y 64 años desciende menos que en el resto de barrios del distrito donde esta franja decrece.

La renta de los hogares en Palos de Moguer también aumenta más que el distrito de Arganzuela.

Estos 3 factores conforman un perfil de habitante promedio con más estudios y más renta, y una edad que si bien tiende a envejecer lo hace menos que el resto del territorio de Arganzuela.

2. Es probable que esté comenzando un proceso de gentrificación

Si se confirma esta tendencia de reemplazo demográfico, y el precio de la vivienda sigue subiendo a un ritmo casi 2 veces mayor que la renta de los hogares, podríamos estar ante un proceso gentrificador.

Para confirmarlo, será crucial monitorear los indicadores en los próximos años, sobre todo el comportamiento del nivel de renta de los hogares.

| VARIACIÓN INDICADORES P. DE MOGUER | | |
|------------------------------------|-------|----------|
| Nivel de estudios (2011-2020) | | + 14,38% |
| Edad de la población (2011-2019) | 0-16 | - 1,1% |
| | 16-64 | - 0,6% |
| | +64 | + 1,7% |
| Renta de los hogares (2013-2018) | | + 12,06% |
| Precio de la vivienda (2011-2019) | | + 21,66% |

3.2.7. ATOCHA

Superficie: 77,56 ha
Población: 1.175 hab
Densidad de población: 15,15 hab/ha

El elemento más importante del barrio de Atocha es la estación que le da nombre (naranja en el plano).

Inaugurada en 1851, fue la primera estación ferroviaria de la ciudad. En 1892 se termina de construir la nave del edificio principal, el que hoy alberga oficinas, locales comerciales y un jardín tropical. (1)

Entre 1984 y 1992 se construye la segunda estación, obra de Rafael Moneo. (2)

| VARIACIÓN INDICADORES ATOCHA | |
|-----------------------------------|------------|
| Nivel de estudios (2011-2020) | + 9,71% |
| Edad de la población (2011-2019) | |
| 0-16 | - 0,9% |
| 16-64 | + 1,4% |
| +64 | - 0,5% |
| Renta de los hogares (2013-2018) | + 12,29% * |
| Precio de la vivienda (2011-2019) | S/D |

Por esta estación pasan todas las líneas de Cercanías de Madrid.

Además, presta servicio a trenes de media y larga distancia, alta velocidad y Metro de Madrid.

* Datos conjuntos Delicias-Atocha



Fig. 30. Invernadero de la Estación de Atocha.



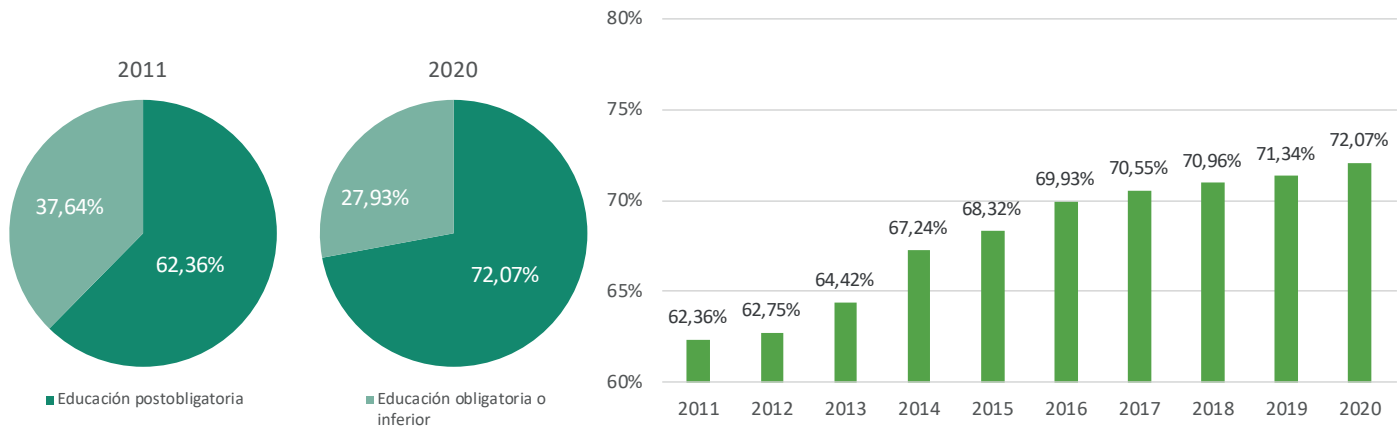
NIVEL DE ESTUDIOS - ATOCHA (2011-2020)

Los datos reflejan un aumento de la población con estudios postobligatorios muy similar al del municipio de Madrid, pero por debajo de los valores de Arganzuela y Centro.

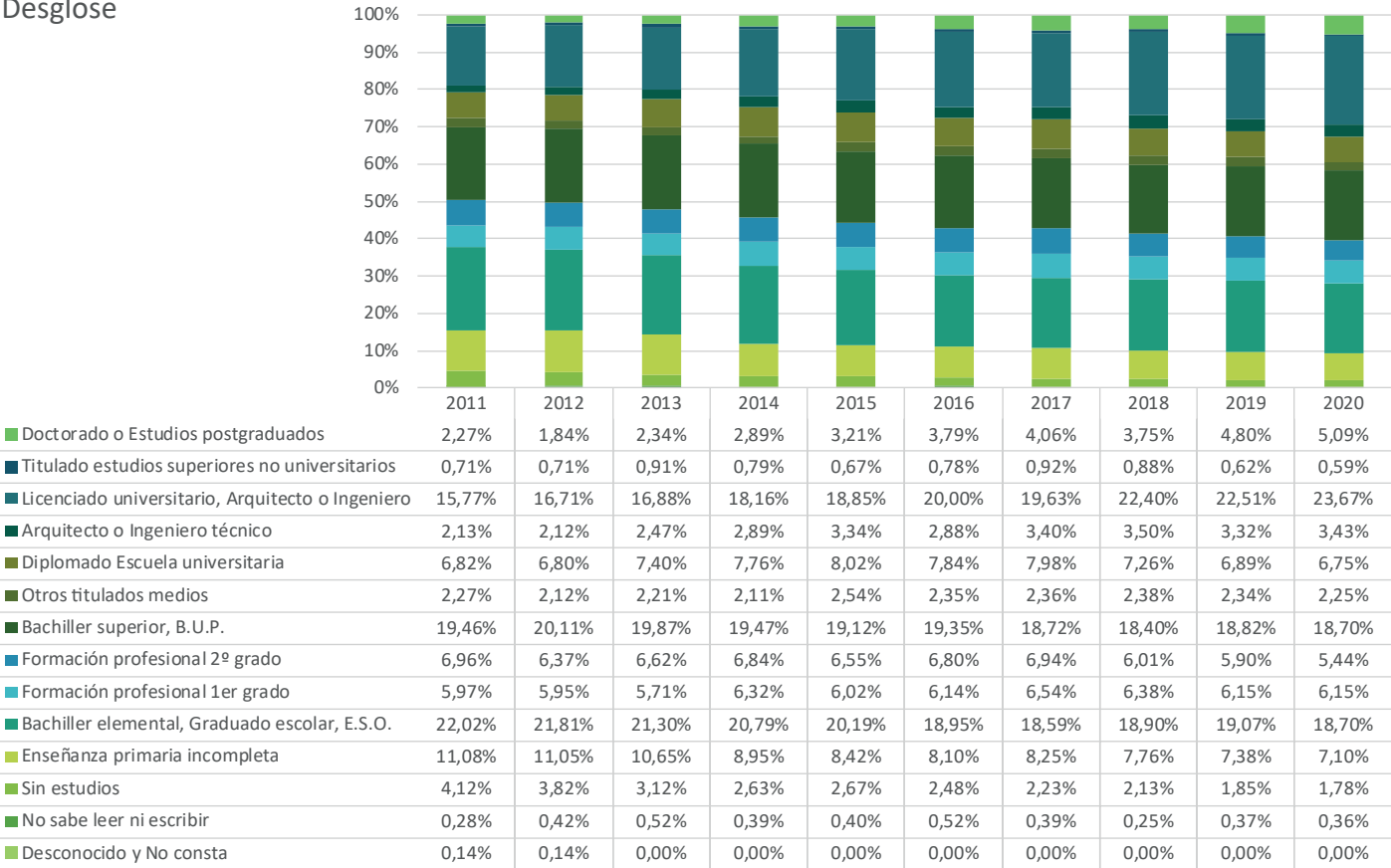
La variación se debe principalmente al aumento de personas con licenciaturas universitarias (+7,50%) y estudios de postgrado (+5,53%).

| Comparativa | |
|-------------|----------|
| Atocha | + 9,71% |
| Centro | + 13,72% |
| Arganzuela | + 12,16% |
| Madrid | + 9,63% |

Variación 2011-2020

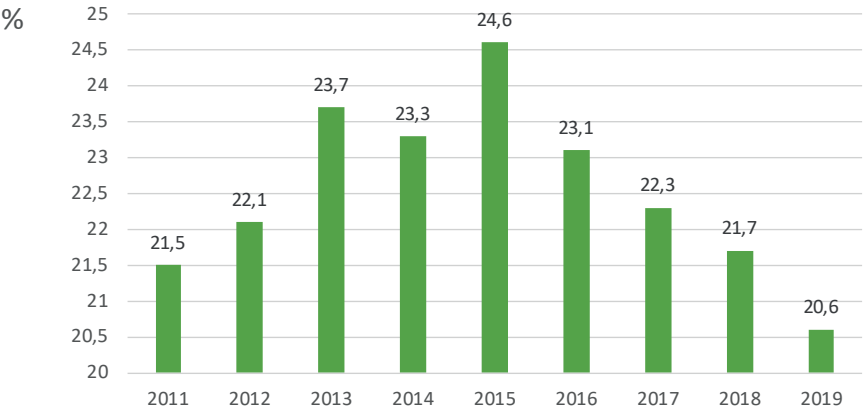


Desglose

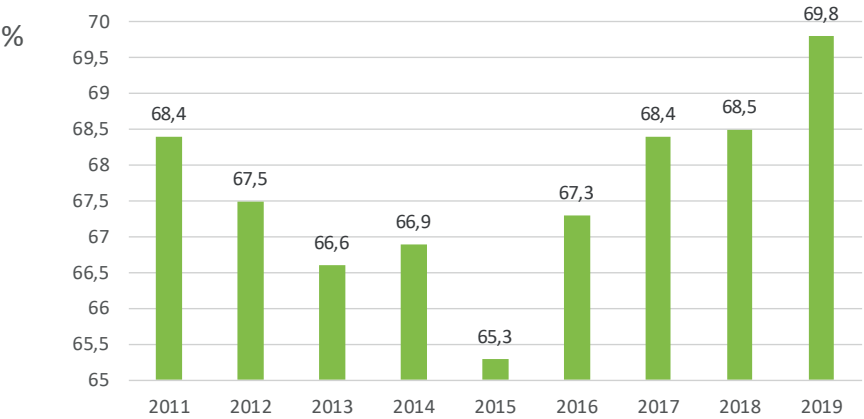


EDAD DE LA POBLACIÓN - ATOCHA (2011-2019)

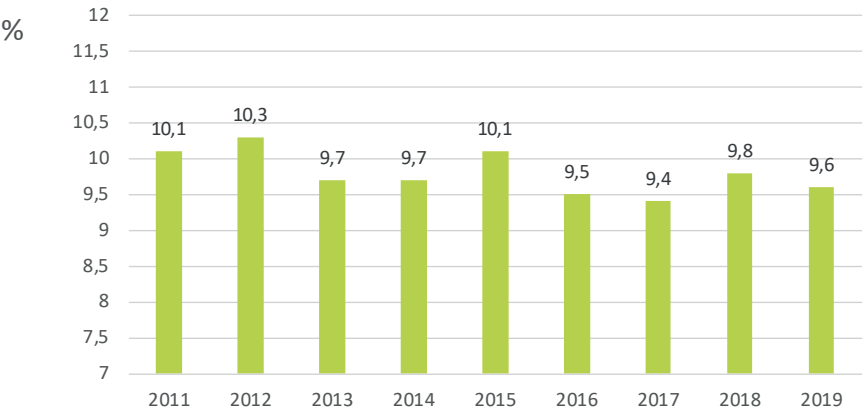
El porcentaje de personas **entre 0 y 16 años** ha fluctuado mucho debido a que la población de Atocha es muy reducida. Entre 2011 y 2015 creció +3,1%, y entre 2015 y 2019 descendió un -4,0%.



El registro de habitantes de **entre 16 y 64 años** de edad también fluctúa pero de forma inversa. Entre 2011 y 2015 descendió -3,1%, y entre 2015 y 2019 ascendió un +4,5%.



La población **mayor de 64 años** en cambio se mantiene relativamente estable. Entre el punto más alto (10,3% en 2012) y el más bajo (9,4% en 2017) hay solo 0,9%. Esto contrasta con las variaciones de las 2 franjas anteriores.



Comparativa

0 a 16 años

Atocha - 0,9%

Centro - 1,0%

Arganzuela - 0,6%

Madrid - 0,1%

16 a 64 años

Atocha + 1,4%

Centro + 1,0%

Arganzuela - 2,0%

Madrid - 1,2%

64+ años

Atocha - 0,5%

Centro + 0,1%

Arganzuela + 2,5%

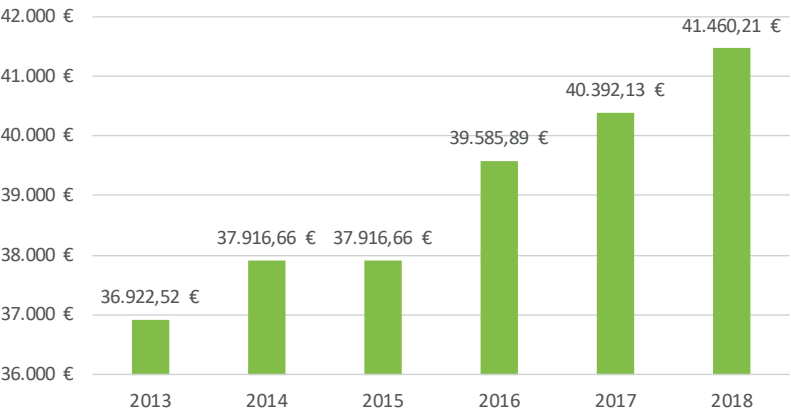
Madrid + 1,3%

RENTA DE LOS HOGARES - ATOCHA (2013-2018)

Los datos para este indicador se presentan de forma oficial para el conjunto de los barrios de Delicias y Atocha. El aumento de la renta neta media anual de los hogares en este territorio ha sido apenas menor que la del conjunto del municipio de Madrid para el período 2013-2017.

Tomando en cuenta el período 2013-2018 los datos reflejan que el aumento es ligeramente superior al del distrito de Arganzuela. Para el mismo período, si tomamos como referencia el distrito Centro apreciamos que este barrio presenta un aumento menor.

Renta neta media anual de los hogares (€)



PRECIO DE LA VIVIENDA

No existen datos oficiales de este indicador para el barrio de Atocha.

Comparativa

Delicias - Atocha

+ 12,29%

Centro

+ 16,49%

Arganzuela

+ 10,97%

Madrid

+ 9,72% *

* Período 2013-2017. Datos de renta de Madrid disponibles sólo hasta 2017.

CONCLUSIONES PARCIALES - ATOCHA

Nivel de estudios (2011-2020)

Los valores no arrojan evidencia de cambios tendientes a la gentrificación con respecto a este indicador.

El incremento en el porcentaje de habitantes con estudios postobligatorios se sitúa casi en el mismo nivel que el municipio de Madrid (+0,08%), y es notoriamente menor al del distrito de Arganzuela (-2,45%) y al distrito Centro (-4,01%).

Edad de la población (2011-2019)

Los datos de este indicador muestran una gran fluctuación en la distribución de los habitantes por franjas de edad, provocados por la muy baja población del barrio de Atocha (1.175 habitantes).

Si desestimamos el tamaño reducido de la muestra, la situación de Atocha se condice con la realidad de un territorio gentrificado como el distrito Centro. En éste, la tendencia va hacia una reducción de la franja de 0 a 16 y un estancamiento del crecimiento de la franja de 64+, lo que significa un aumento del 1,0% de la población de 16 a 64 años.

Con respecto a Centro, la realidad de Atocha va incluso más allá. La disminución de la franja de 0 a 16 años en Atocha es apenas inferior (-0,1%), el crecimiento de la franja de 16 a 64 años superior al de este distrito (+0,4%) y la franja de mayores de 64 años no se estanca como en Centro sino que incluso baja, registrando -0,6% con respecto a éste territorio.

Renta de los hogares (2013-2018)

Este indicador se presenta oficialmente para el conjunto de los barrios de Atocha y Delicias. Esta situación puede contribuir al análisis, se debe tener en cuenta que la población de Delicias es más de 23 veces mayor que la de Atocha.

El aumento del valor de la renta de los hogares indica que Delicias-Atocha experimenta un incremento superior al de Arganzuela (+1,32%). Es el territorio que más aumenta después del distrito Centro y el barrio de Legazpi.

Precio de la vivienda (2011-2019)

No hay datos oficiales para este indicador en el barrio de Atocha.

A partir de las conclusiones parciales de cada indicador, podemos sacar las siguientes conclusiones para el barrio de Atocha:

1. La volatilidad, carácter compartido o inexistencia de los datos imposibilitan el análisis

La evolución del indicador “edad de la población” presenta cambios muy pronunciados, registrando cambios de hasta 1,6% los datos de un año para otro y dificultando enormemente el análisis.

A esto se suma que el dato de “renta de los hogares” se presenta de forma oficial en conjunto con el barrio de Delicias, con una población más de 23 veces superior a la de Atocha.

Por si fuera poco, no hay datos oficiales de la evolución del precio de la vivienda para este barrio en el período estudiado.

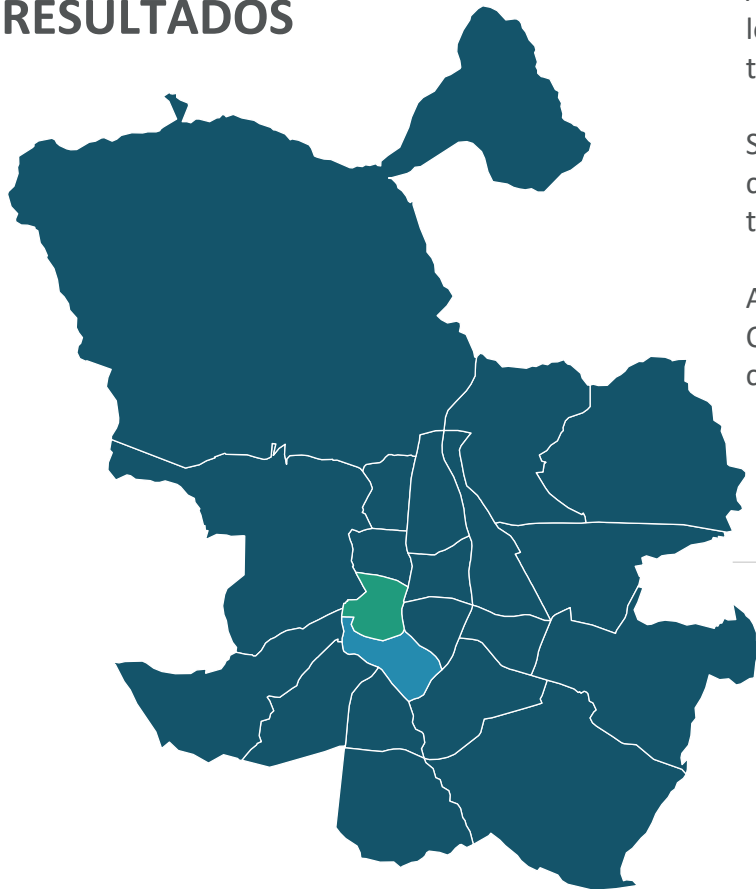
El único dato confiable, el de “nivel de estudios” arroja resultados coincidentes con la media del municipio de Madrid.

Por todo lo anterior, no podemos afirmar que el barrio de Atocha esté atravesando un proceso de gentrificación.

| VARIACIÓN INDICADORES ATOCHA | |
|-----------------------------------|------------|
| Nivel de estudios (2011-2020) | + 9,71% |
| Edad de la población (2011-2019) | |
| 0-16 | - 0,9% |
| 16-64 | + 1,4% |
| +64 | - 0,5% |
| Renta de los hogares (2013-2018) | + 12,29% * |
| Precio de la vivienda (2011-2019) | S/D |

* Datos conjuntos para los barrios de Atocha y Delicias.

3.2.8. RESUMEN DE RESULTADOS



A continuación, se presentan los resultados de los 7 barrios estudiados junto a los de los territorios de referencia.

Se busca establecer comparaciones con el contexto de los territorios estudiados: el distrito y el municipio donde se encuentran.

Además, se presentan los datos del distrito Centro, un territorio que atraviesa un proceso consolidado de gentrificación.

MADRID

Nivel de estudios + 9,63%
Edad de la población
0-16 - 0,1%
16-64 - 1,2%
+64 + 1,3%
Renta de los hogares + 9,72% *
Precio de la vivienda + 7,30%

* Datos disponibles hasta 2017

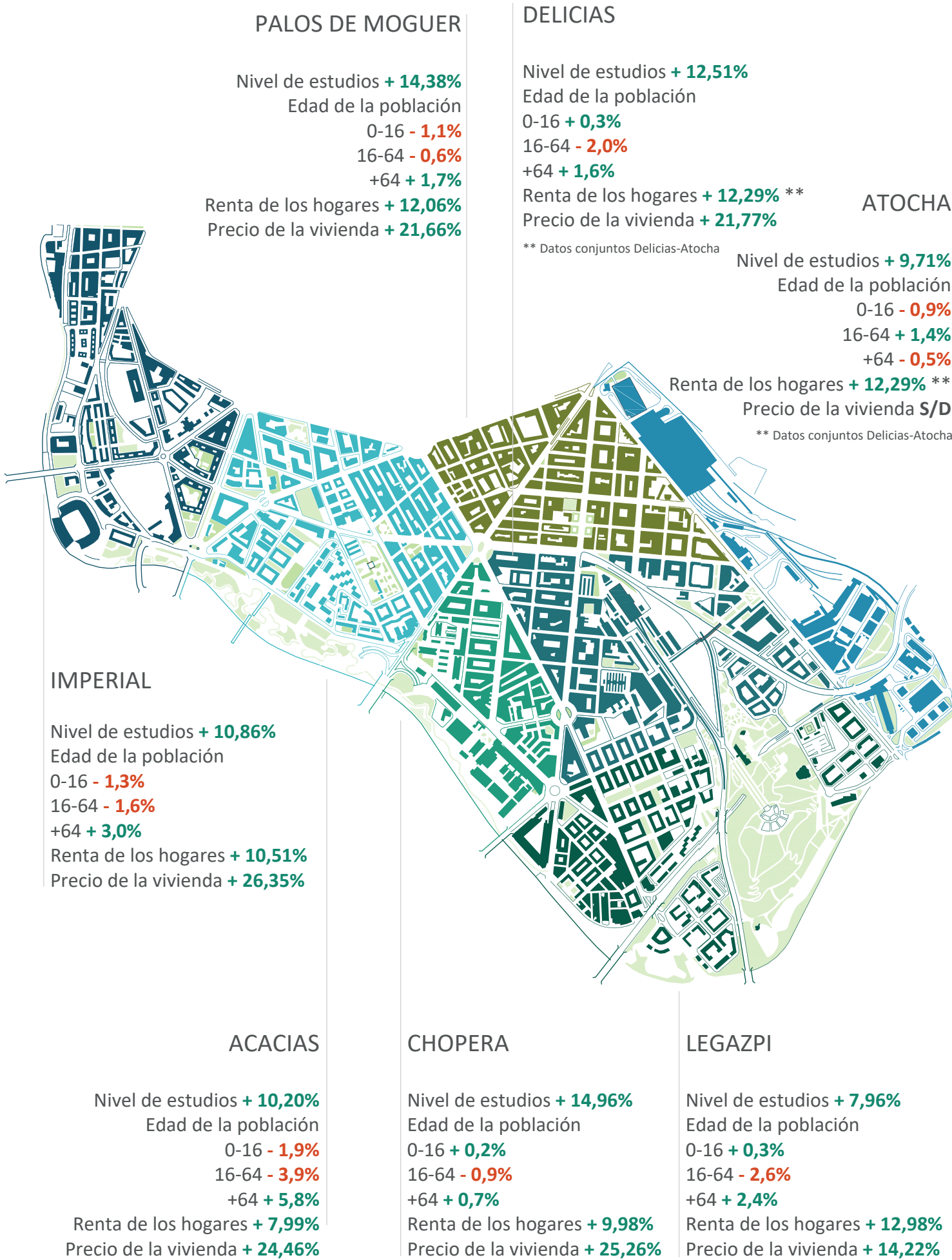
CENTRO

Nivel de estudios + 13,72%
Edad de la población
0-16 - 1,0%
16-64 + 1,0%
+64 + 0,1%
Renta de los hogares + 16,49%
Precio de la vivienda + 33,30%

ARGANZUELA

Nivel de estudios + 12,16%
Edad de la población
0-16 - 0,6%
16-64 - 2,0%
+64 + 2,5%
Renta de los hogares + 10,97%
Precio de la vivienda + 21,54%

Fig. 31. Resumen de indicadores para todos los territorios



PALOS DE MOGUER

Nivel de estudios + 14,38%
Edad de la población
0-16 - 1,1%
16-64 - 0,6%
+64 + 1,7%
Renta de los hogares + 12,06%
Precio de la vivienda + 21,66%

DELICIAS

Nivel de estudios + 12,51%
Edad de la población
0-16 + 0,3%
16-64 - 2,0%
+64 + 1,6%
Renta de los hogares + 12,29% **
Precio de la vivienda + 21,77%

** Datos conjuntos Delicias-Atocha

ATOCHA

Nivel de estudios + 9,71%
Edad de la población
0-16 - 0,9%
16-64 + 1,4%
+64 - 0,5%
Renta de los hogares + 12,29% **
Precio de la vivienda S/D

** Datos conjuntos Delicias-Atocha

IMPERIAL

Nivel de estudios + 10,86%
Edad de la población
0-16 - 1,3%
16-64 - 1,6%
+64 + 3,0%
Renta de los hogares + 10,51%
Precio de la vivienda + 26,35%

ACACIAS

Nivel de estudios + 10,20%
Edad de la población
0-16 - 1,9%
16-64 - 3,9%
+64 + 5,8%
Renta de los hogares + 7,99%
Precio de la vivienda + 24,46%

CHOPERA

Nivel de estudios + 14,96%
Edad de la población
0-16 + 0,2%
16-64 - 0,9%
+64 + 0,7%
Renta de los hogares + 9,98%
Precio de la vivienda + 25,26%

LEGAZPI

Nivel de estudios + 7,96%
Edad de la población
0-16 + 0,3%
16-64 - 2,6%
+64 + 2,4%
Renta de los hogares + 12,98%
Precio de la vivienda + 14,22%



Fig 31. Palacio de Cristal de la Arganzuela en Madrid Río. Septiembre de 2020.

4. CONCLUSIONES

Al inicio de este trabajo, se planteaban las siguientes hipótesis:

- General** - La recuperación y generación de zonas verdes en los centros de las grandes ciudades puede contribuir al proceso de gentrificación.
- Local** - El distrito de Arganzuela está en proceso de gentrificación como consecuencia del soterramiento del arco oeste de la M-30 y posterior construcción del Parque Madrid Río.

Este trabajo se trata de analizar la validez de esta hipótesis **local**. De cumplirse, daría lugar a buscar la relación de la gentrificación verde en la ciudad de Madrid con otros casos del extranjero, como parte de un fenómeno **generalizado** en las grandes ciudades.

La validez de esta hipótesis local está supeditada a su vez al cumplimiento de 2 premisas:

- Premisa 1** - El distrito de Arganzuela está atravesando un proceso de gentrificación.
- Premisa 2** - El proceso de gentrificación en Arganzuela se debe a la construcción del Parque Madrid Río.

Si ambas premisas se cumpliesen, estaríamos frente a un proceso de gentrificación verde como resultado de la construcción del Parque Madrid Río, y la hipótesis local sería válida.

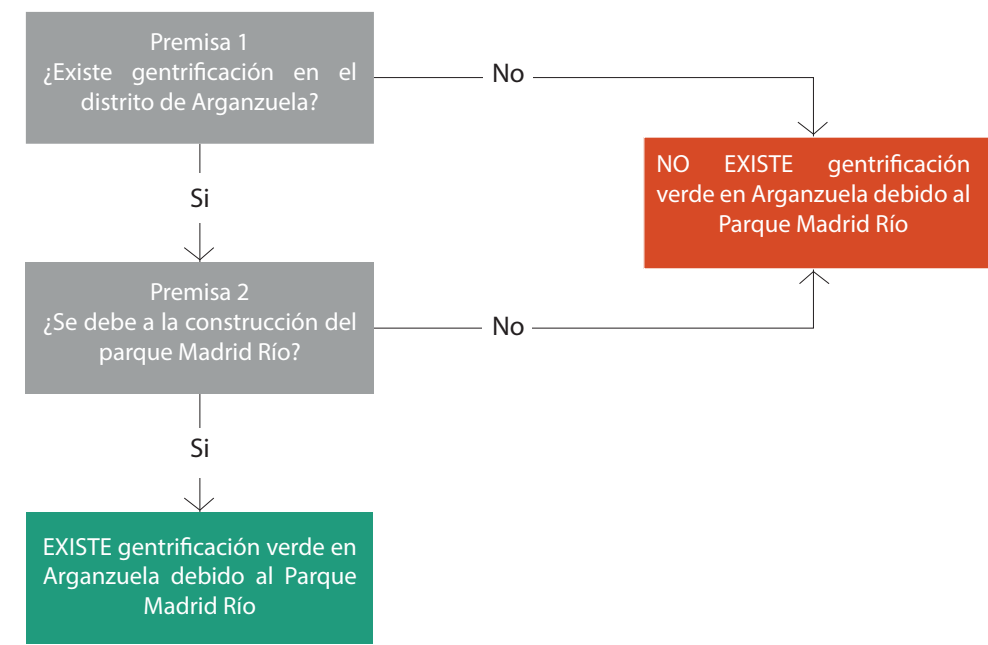


Fig 32. Diagrama de flujo del cumplimiento de premisas.

Para evaluar el cumplimiento de la Premisa 1, sacaremos conclusiones generales derivadas del análisis de indicadores realizado en el apartado “3.2 Resultados”.

Para hacer lo mismo con la Premisa 2, se relacionará cada barrio con la cercanía al Parque Madrid Río, y se presentarán estos resultados en un plano.

4.1.1. PREMISA 1
“El distrito de Arganzuela está atravesando un proceso de gentrificación.”

Para establecer si existe una tendencia hacia la gentrificación con respecto a cada indicador, se compararon los 7 barrios estudiados con el conjunto del distrito.

En el caso de Arganzuela, se compararon sus datos con el conjunto del municipio Madrid. Los resultados del distrito Centro se mantienen como referencia de gentrificación consolidada.

| | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------------|--|--------|-----------------|----------|---------|------------|----------|---------|---------|--------|
| Se llega a la conclusión de que la Premisa 1 se cumple: Arganzuela está atravesando un proceso de gentrificación | NIVEL DE GENTRIFICACIÓN | | | Centro | Palos de Moguer | Delicias | Chopera | Arganzuela | Imperial | Acacias | Legazpi | Atocha |
| | | | | | | | | | | | | |
| | ■ Nulo - 0 | Precio de la vivienda | | • | • | • | • | • | • | • | | |
| | ■ Leve - 1 | Renta de los hogares | | • | • | • | | | | | • | |
| | ■ Moderado - 2 | Edad de la población | | • | • | | • | | | | | |
| | ■ Alto - 3 | Nivel de estudios | | • | • | • | • | • | | | | |
| | ■ Muy alto - 4 | | | | | | | | | | | |
| | ■ No hay datos suficientes | | | | | | | | | | | |
| | | Total | | 4 | 4 | 3 | 3 | 2 | 1 | 1 | 1 | - |
| | Tabla 4. Nivel de gentrificación en función de los indicadores analizados. | | | | | | | | | | | |

| NIVEL DE ESTUDIOS (2011-2020) | | RENTA DE LOS HOGARES (2013-2018) | | PRECIO DE LA VIVIENDA (2011-2019) | |
|-------------------------------|-----------|----------------------------------|----------|-----------------------------------|----------|
| Chopera | + 14,96%t | Centro | + 16,49% | Centro | + 33,30% |
| Palos de Moguer | + 14,38% | Legazpi | + 12,98% | Imperial | + 26,35% |
| Centro | + 13,72% | Delicias | + 12,29% | Chopera | + 25,26% |
| Delicias | + 12,51% | Atocha | | Acacias | + 24,46% |
| Arganzuela | + 12,16% | Palos de Moguer | + 12,06% | Delicias | + 21,77% |
| Imperial | + 10,86% | Arganzuela | + 10,97% | Palos de Moguer | + 21,66% |
| Acacias | + 10,20% | Imperial | + 10,51% | Arganzuela | + 21,54% |
| Atocha | + 9,71% | Chopera | + 9,98% | Legazpi | + 14,22% |
| Madrid | + 9,63% | Madrid (2013-2017) | + 9,72%* | Madrid | + 7,30% |
| Legazpi | + 7,96% | Acacias | + 7,99% | Atocha | S/D |

| EDAD DE LA POBLACIÓN (2011-2019) | | | | | |
|----------------------------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|
| 0-16 años | | 16-64 años | | 64+ años | |
| Legazpi | + 0,3% | Atocha | + 1,4% | Acacias | + 5,8% |
| Delicias | + 0,3% | Centro | + 1,0% | Imperial | + 3,0% |
| Chopera | + 0,2% | Palos de Moguer | - 0,6% | Arganzuela | + 2,5% |
| Madrid | - 0,1% | Chopera | - 0,9% | Legazpi | + 2,4% |
| Atocha | - 0,9% | Madrid | - 1,2% | Palos de Moguer | + 1,7% |
| Arganzuela | - 0,6% | Imperial | - 1,6% | Delicias | + 1,6% |
| Centro | - 1,0% | Delicias | - 2,0% | Madrid | + 1,3% |
| Palos de Moguer | - 1,1% | Arganzuela | - 2,0% | Chopera | + 0,7% |
| Imperial | - 1,3% | Legazpi | - 2,6% | Centro | + 0,1% |
| Acacias | - 1,9% | Acacias | - 3,9% | Atocha | - 0,5% |

NIVEL DE ESTUDIOS (2011-2020)

Tendiente hacia gentrificación

Estos 3 barrios se sitúan por encima del valor del distrito de Arganzuela para el período 2011-2020.

| | | |
|----------------------------|-----------------|--------|
| Con respecto a Arganzuela: | Chopera | +2,80% |
| | Palos de Moguer | +2,22% |
| | Delicias | +0,35% |

El distrito de Arganzuela se sitúa por encima del valor del municipio de Madrid para el período 2011-2020:

| | | |
|------------------------|------------|--------|
| Con respecto a Madrid: | Arganzuela | +2,53% |
|------------------------|------------|--------|

No tendiente hacia gentrificación

Estos 4 barrios se sitúan por debajo del valor del distrito de Arganzuela para el período 2011-2020:

| | | |
|----------------------------|----------|--------|
| Con respecto a Arganzuela: | Legazpi | -4,20% |
| | Atocha | -2,45% |
| | Acacias | -1,96% |
| | Imperial | -1,30% |

| NIVEL DE ESTUDIOS (2011-2020) | |
|-------------------------------|----------|
| Chopera | + 14,96% |
| Palos de Moguer | + 14,38% |
| Centro | + 13,72% |
| Delicias | + 12,51% |
| Arganzuela | + 12,16% |
| Imperial | + 10,86% |
| Acacias | + 10,20% |
| Atocha | + 9,71% |
| Madrid | + 9,63% |
| Legazpi | + 7,96% |

EDAD DE LA POBLACIÓN (2011-2019)

Tendiente hacia gentrificación

Sólo 3 barrios presentan más tendencia a la gentrificación que el distrito de Arganzuela. Desaceleran tanto la pérdida de habitantes en la franja 16-64 años como el crecimiento de la franja 64+ años en el contexto de un distrito envejecido:

| | | | |
|----------------------------|-----------------|------------|-------|
| Con respecto a Arganzuela: | Atocha | 16-64 años | +3,4% |
| | | 64+ años | -3,0% |
| | Palos de Moguer | 16-64 años | +1,4% |
| | | 64+ años | -0,8% |
| | Chopera | 16-64 años | +1,1% |
| | | 64+ años | -1,8% |

No tendiente hacia gentrificación

En **Delicias**, la pérdida de habitantes entre 64 y 16 años es igual a la de distrito de Arganzuela. En el resto de los barrios o bien la pérdida de habitantes en la franja 16-64 años es mayor que en el distrito de Arganzuela, o bien el incremento de la franja 64+ años es mayor que en éste, o ambos.

| | | | |
|----------------------------|---------|------------|--------|
| Con respecto a Arganzuela: | Acacias | 16-64 años | -1,9% |
| | | 64+ años | +3,3% |
| | Legazpi | 16-64 años | -0,6% |
| | | 64+ años | +0,5,% |

El distrito de Arganzuela se sitúa por debajo del crecimiento del municipio de Madrid en la franja 16-64 años y por encima de éste en la franja 64+ años.

| | | | |
|-----------------------|------------|------------|-------|
| Con respecto a Madrid | Arganzuela | 16-64 años | -0,8% |
| | | 64+ años | -3,0% |

| EDAD DE LA POBLACIÓN (2011-2019) | | | | | |
|----------------------------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|
| 0-16 años | | 16-64 años | | 64+ años | |
| Legazpi | + 0,3% | Atocha | + 1,4% | Acacias | + 5,8% |
| Delicias | + 0,3% | Centro | + 1,0% | Imperial | + 3,0% |
| Chopera | + 0,2% | Palos de Moguer | - 0,6% | Arganzuela | + 2,5% |
| Madrid | - 0,1% | Chopera | - 0,9% | Legazpi | + 2,4% |
| Atocha | - 0,9% | Madrid | - 1,2% | Palos de Moguer | + 1,7% |
| Arganzuela | - 0,6% | Imperial | - 1,6% | Delicias | + 1,6% |
| Centro | - 1,0% | Delicias | - 2,0% | Madrid | + 1,3% |
| Palos de Moguer | - 1,1% | Arganzuela | - 2,0% | Chopera | + 0,7% |
| Imperial | - 1,3% | Legazpi | - 2,6% | Centro | + 0,1% |
| Acacias | - 1,9% | Acacias | - 3,9% | Atocha | - 0,5% |

RENTA DE LOS HOGARES (2013-2018)

Tendiente hacia gentrificación

Estos 4 barrios se sitúan por encima del valor del distrito de Arganzuela para el período 2013-2018. **Delicias-Atocha** se presenta como un solo territorio.

| | | |
|----------------------------|-----------------|--------|
| Con respecto a Arganzuela: | Legazpi | +2,01% |
| | Delicias-Atocha | -1,32% |
| | Palos de Moguer | -1,09% |

No tendiente hacia gentrificación

Estos 3 barrios se sitúan por debajo del valor del distrito de Arganzuela para el período 2011-2020:

| | | |
|----------------------------|----------|--------|
| Con respecto a Arganzuela: | Acacias | -2,98% |
| | Chopera | -0,99% |
| | Imperial | +0,46% |

El distrito de Arganzuela se sitúa por debajo del valor de Madrid para el período 2013-2017, últimos datos disponibles para el municipio:

| | | |
|------------------------|---------------------|--------|
| Con respecto a Madrid: | Arganzuela (+8,35%) | -1,37% |
|------------------------|---------------------|--------|

| RENTA DE LOS HOGARES (2013-2018) | |
|----------------------------------|----------|
| Centro | + 16,49% |
| Legazpi | + 12,98% |
| Delicias Atocha | + 12,29% |
| Palos de Moguer | + 12,06% |
| Arganzuela | + 10,97% |
| Imperial | + 10,51% |
| Chopera | + 9,98% |
| Madrid (2013-2017) | + 9,72%* |
| Acacias | + 7,99% |

PRECIO DE LA VIVIENDA (2011-2019)

Tendencia hacia gentrificación

La gran mayoría de los barrios de Arganzuela valor del distrito de Arganzuela para el período 2011-2019. **Atocha** no presenta datos.

| | | |
|----------------------------|------------------------|--------|
| Con respecto a Arganzuela: | Imperial | +4,81% |
| | Chopera | +3,72% |
| | Acacias | +2,92% |
| | Delicias | +0,23% |
| | Palos de Moguer | +0,12% |

El distrito de Arganzuela se sitúa por debajo del valor de Madrid para el período 2013-2017, últimos datos disponibles para el municipio:

| | | |
|------------------------|-------------------|---------|
| Con respecto a Madrid: | Arganzuela | +14,24% |
|------------------------|-------------------|---------|

No tendencia hacia gentrificación

El barrio **Legazpi** se sitúa por debajo del valor del distrito de Arganzuela para el período 2011-2019:

| | | |
|----------------------------|----------------|--------|
| Con respecto a Arganzuela: | Legazpi | -7,32% |
|----------------------------|----------------|--------|

PRECIO DE LA VIVIENDA (2011-2019)

| | |
|------------------------|-----------------|
| Centro | + 33,30% |
| Imperial | + 26,35% |
| Chopera | + 25,26% |
| Acacias | + 24,46% |
| Delicias | + 21,77% |
| Palos de Moguer | + 21,66% |
| Arganzuela | + 21,54% |
| Legazpi | + 14,22% |
| Madrid | + 7,30% |
| Atocha | S/D |

4.1.2. PREMISA 2

“El proceso de gentrificación en Arganzuela se debe a la construcción del Parque Madrid Río”

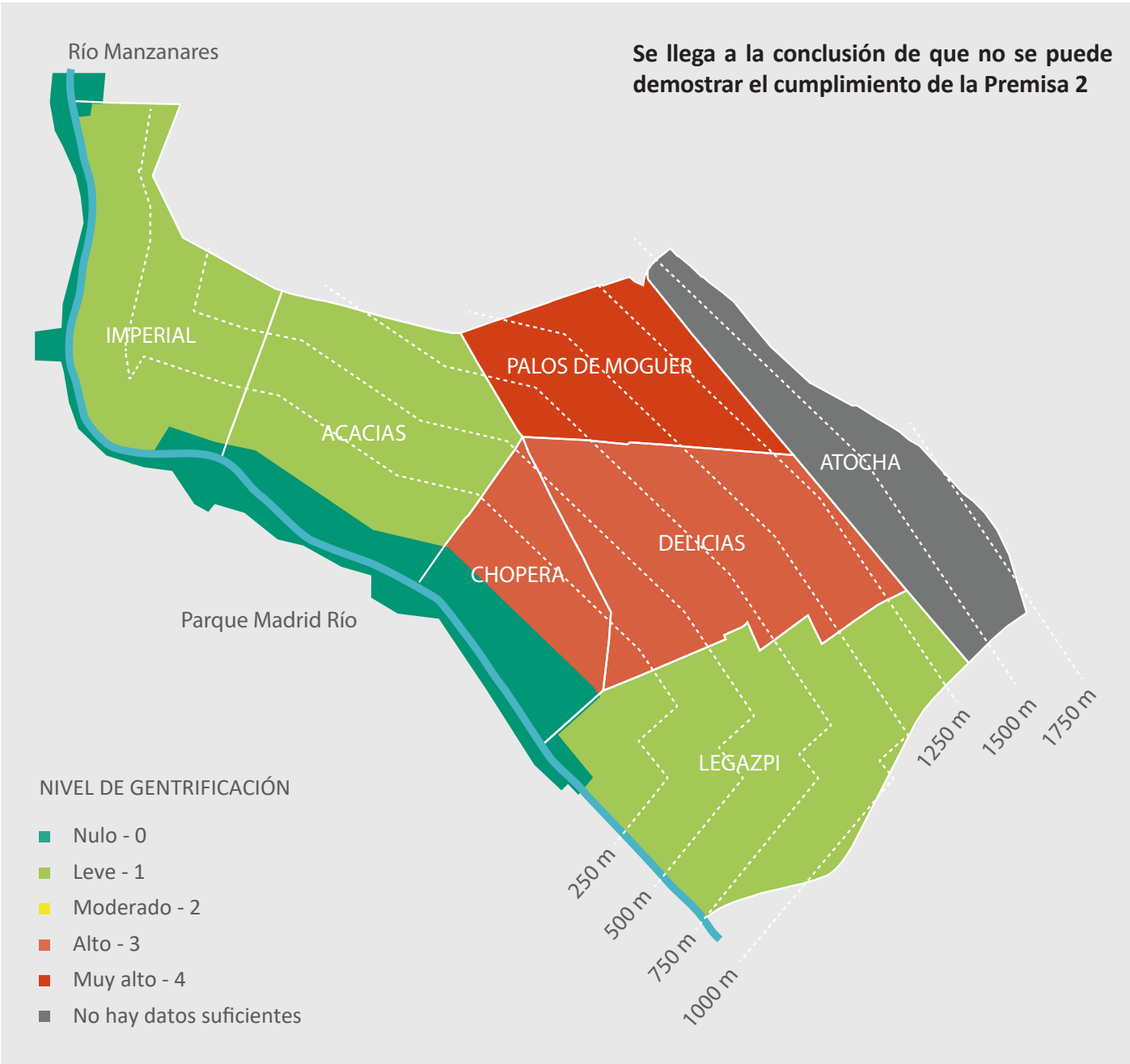
Una vez establecido que existen indicios de un proceso de gentrificación en el distrito de Arganzuela en su conjunto, y que también los hay en mayor o menor medida en todos los barrios, se intentó buscar la relación entre este fenómeno y la construcción del Parque Madrid Río.

Para ello se analizó la distancia al Parque de los distintos barrios de Arganzuela.

DISTANCIA AL PARQUE

Los barrios más gentrificados no son necesariamente los que tienen parte del Parque Madrid Río dentro de su territorio y se sitúan más cerca de él.

Fig. 33. Relación entre la gentrificación de los barrios y su cercanía a Madrid Río.



Sin embargo, podemos relacionar el parque con algunos cambios en estos barrios.

1. Los barrios de **Imperial, Acacias y Chopera**, donde se sitúa la mayor parte del Parque Madrid Río son los 3 barrios donde más aumenta el precio de la vivienda en Arganzuela.
2. Antes del comienzo de las obras, las zonas del Parque Madrid Río dentro de los barrios de **Acacias e Imperial** ya eran espacios verdes de mayor o menor calidad, mientras que la zona del parque dentro del barrio de **Chopera** estaba ocupada en su mayoría por el complejo industrial Matadero, en estado de abandono parcial. En el período estudiado, **Chopera** es uno de los barrios más gentrificados de Arganzuela.



3. **Delicias**, uno de los barrios más gentrificados, se encuentra en la zona de influencia de Matadero. El único espacio verde de entidad en su territorio, el Parque Tierno Galván, está separado de la mayoría del barrio por las vías del tren.



Fig. 35. El barrio de Delicias, Madrid Río y las vías del tren.

4.1.3. MAPEO DE CONCLUSIONES

A continuación se representan las conclusiones para los territorios estudiados.

En función de los resultados de los indicadores que estudiados, se determinan 5 niveles de riesgo de gentrificación.

Para determinarlo, se comparan los datos de cada barrio con los del distrito de Arganzuela. En el caso de los distritos Centro y Arganzuela, se comparan con los datos del municipio de Madrid.

Se excluyen los datos de indicadores que no arrojen indicios de gentrificación.

NIVEL DE GENTRIFICACIÓN

- Nulo - 0
- Leve - 1
- Moderado - 2
- Alto - 3
- Muy alto - 4
- No hay datos suficientes

| | | | | | |
|-----------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------|
| Imperial | • | | | | 1 |
| Acacias | • | | | | 1 |
| Chopera | • | | • | • | 3 |
| Legazpi | | • | | | 1 |
| Delicias | • | • | | • | 3 |
| Palos de Moguer | • | • | • | • | 4 |
| Atocha | | | | | - |
| Arganzuela | • | | | • | 2 |
| Centro | • | • | • | • | 4 |
| | Precio de la vivienda | Renta de los hogares | Edad de la población | Nivel de estudios | Total |

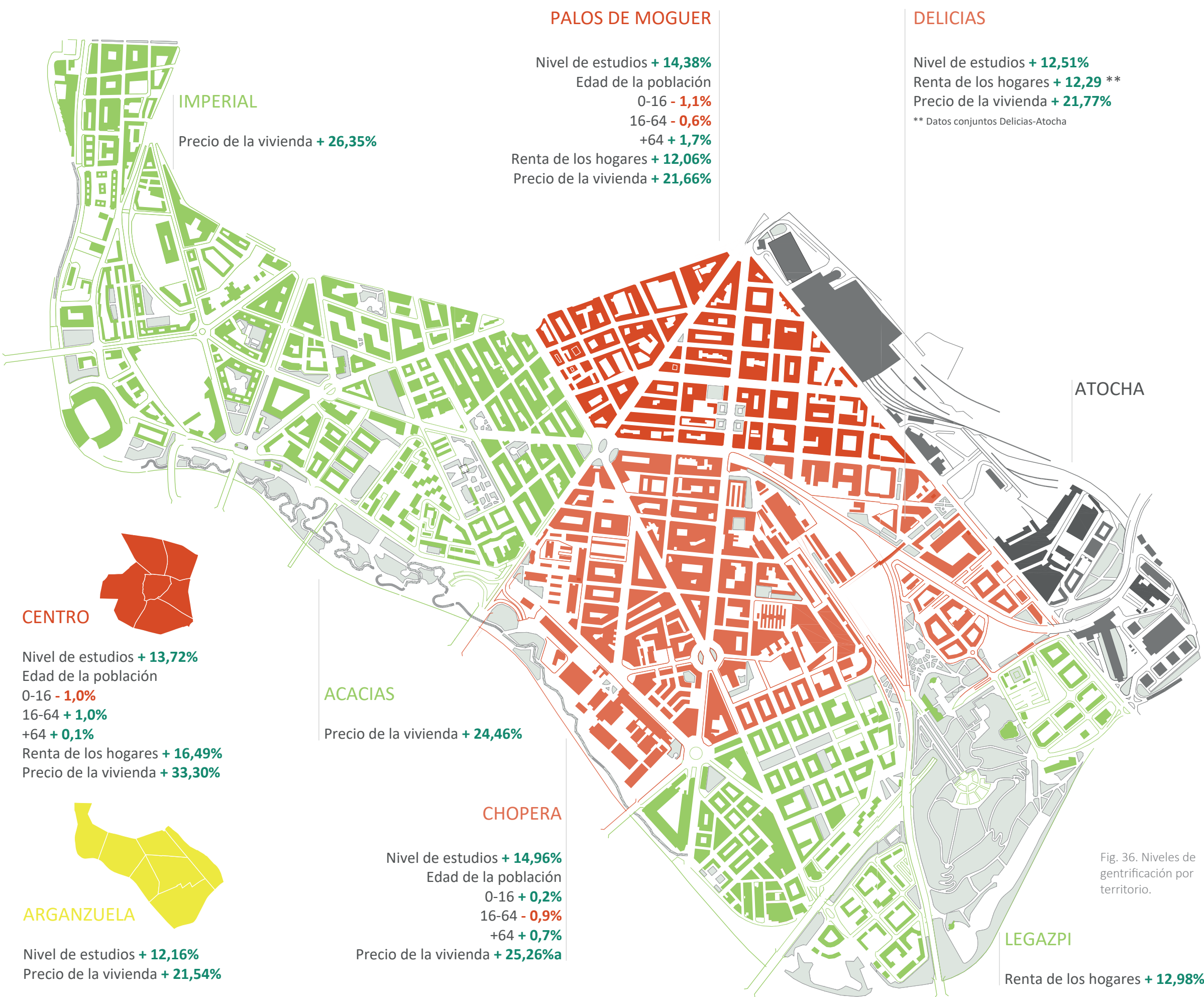


Fig. 36. Niveles de gentrificación por territorio.

1. Determinar qué indicadores son clave para estudiar la gentrificación verde.

Se analizaron estudios sobre gentrificación y gentrificación verde en 4 ámbitos distintos: Madrid, Barcelona, Nueva York y distintas ciudades de Estados Unidos. Se recopilaron los indicadores utilizados, se dividieron en 4 grupos, y se concluyó que es necesario utilizar al menos un indicador de cada grupo:

GRUPO 1. INDICADORES DEMOGRÁFICOS
Edad de los residentes
Nivel de estudios

GRUPO 2. INDICADOR ECONÓMICO
Ingreso medio de los hogares

GRUPO 3. INDICADOR DE MERCADO
Valor medio de la vivienda

GRUPO 4. INDICADOR INDEPENDIENTE
Distancia al parque

Además, en una entrevista con la directora del BCNUEJ Isabelle Anguelovski se aborda el tema de los indicadores utilizados en sus estudios de gentrificación.

2. Recoger datos de estos indicadores, y analizarlos para estudiar la existencia de gentrificación verde en el distrito de Arganzuela

Se analizó la evolución de 4 indicadores en los 7 barrios de Arganzuela y su relación con los resultados del análisis del distrito. Además, se compararon los datos del distrito de Arganzuela en relación con los del municipio de Madrid, y se utilizaron los datos del distrito Centro, notoriamente gentrificado, como referencia.

Se presentaron los resultados detallados clasificados por barrio y se establecieron conclusiones parciales. Luego se presentaron en función de los distintos indicadores.

3. Sacar conclusiones que contribuyan al estudio de este fenómeno

En virtud de lo descrito en los objetivos anteriores, se determinó que **existe un proceso de gentrificación en el distrito de Arganzuela.**

Para determinar si este fenómeno se relaciona con el Parque Madrid Río, se estudió la relación entre la distancia de cada barrio con el parque y la evolución de sus indicadores.

Si bien se llegó a la conclusión de que **no se puede demostrar que este proceso es producto de la construcción del Parque Madrid Río en la zona,** se relacionaron algunos cambios tendientes hacia la gentrificación con la construcción del parque a través del análisis de indicadores y fotos aéreas tomadas antes y después de la construcción del parque.

El estudio de la gentrificación en general, y de la gentrificación verde en particular, requiere un análisis profundo y un trabajo complejo de síntesis y relacionamiento de datos.

Es necesario interpretar estos datos para buscar cambios sociodemográficos y económicos que expliquen la realidad de un territorio, pero sin perder de vista que estos datos son reflejo del impacto que tiene el redesarrollo de un barrio sobre su población. No se puede estudiar este fenómeno sin tener presente siempre que las estadísticas nos están marcando cambios en la vida de las personas.

Uno de los obstáculos que debió sortear este trabajo es la dificultad de encontrar datos oficiales con criterios unificados de territorio. Los datos se presentan algunas veces discriminados por sección censal, otras veces por barrio, otras por distrito, y otras por municipio.

A esto se suma que los datos por sección censal, la menor división territorial y por lo tanto la más útil para relacionar los datos con la distancia a un parque no son continuos, sino que se presentan esporádicamente.

Otro inconveniente son los períodos disponibles. La información del indicador “nivel de estudios” está muy actualizada, pudiendo analizar los cambios en su crecimiento en todo el período de estudio 2011-2020.

Los indicadores “edad de la población” y “precio de la vivienda” si bien no están tan actualizados como el indicador anterior, permiten un estudio de su evolución satisfactorio, permitiendo analizar el período 2011-2019.

Sin embargo, el indicador “renta de los hogares” no presenta valores desde el año 2018, lo que significa que el estudio de su evolución se queda corto frente a los demás indicadores. Además, este dato para el municipio de Madrid se presenta menos actualizado aún, siendo los datos más recientes del año 2017.

Por si fuera poco, la información para los barrios comienza a darse en el año 2013, por lo que esto acota aún más el análisis. Esto ocasionó que la comparación barrio-distrito se hiciera para el período 2013-2018 y la comparación distrito-municipio se llevara a cabo para el período 2013-2017, dificultando mucho las conclusiones para este indicador.

A pesar de los obstáculos descritos, el presente trabajo cree haber arribado a conclusiones de interés para el estudio de la gentrificación en Arganzuela y su relación con la construcción del Parque Madrid Río.

Esperamos que sirva de insumo para futuros estudios más profundos, y que contribuya a visibilizar un fenómeno creciente en la ciudad de Madrid.

Finalmente, expresamos nuestro deseo de que todos los actores involucrados tomen conciencia del papel que juegan en este fenómeno. Creemos que solo así, los desarrollos urbanos del futuro permitirán mejorar la calidad de los espacios públicos teniendo en cuenta el impacto de su desarrollo en las poblaciones más vulnerables, que son siempre las más perjudicadas.



Fig. 37. "Ciudad para quien la habita, no para quien la visita". Palma de Mallorca. Agosto de 2020.

5. REFERENCIAS

Libros

Anguelovski, I., Argüelles, L., Baró Porras, F., Cole, H., Connolly, J. J. T., García-La-marca, M., . . . Wood, E. (2018). Green Trajectories. Municipal policy trends and strategies for greening in Europe, Canada and United States (1990-2016). Barcelona: BCNUEJ.

Glass, R. (1964). London: Aspects of change. Londres: MacGibbon & Kee.

Glass, R., & Pollins, H. (1960). Newcomers: The West Indians in London. Londres: Centre for Urban Studies: George Allen & Unwin.

Koolhaas, R. (2014). Acerca de la ciudad. Barcelona: Barcelona : Gustavo Gili.

Sennett, R. (2019). Construir y habitar: Ética para la ciudad. Barcelona: Anagrama.

Artículos y trabajos

Anguelovski, I., Connolly, J. J. T., Masip, L., & Pearsall, H. (2018). Assessing green gentrification in historically disenfranchised neighborhoods: A longitudinal and spatial analysis of barcelona. Urban Geography, 39(3), 458-491.

Anguelovski, I., & Connolly, J. J. T. (2019). Gentrificación verde en Barcelona. En E. Juvillá Ballester (Ed.), Renaturalización de la ciudad (pp. 106-118). Barcelona: Diputación de Barcelona.

del Rosal Carmona, M. (2017). In Moya González L. (Ed.), El proceso de gentrificación en España: El caso de tres distritos de Madrid. Madrid: E.T.S. Arquitectura (UPM).

Gould, K. A., & Lewis, T. L. (2017). Green gentrification: Urban sustainability and the struggle for environmental justice. Abingdon: Routledge.

Gould, K., & Lewis, T. (2012). The environmental injustice of green gentrification: The case of Brooklyn's prospect park. The World in Brooklyn: Gentrification, Immigration, and Ethnic Politics in a Global City, , 113-146.

Richardson, J., Mitchell, B., & Franco, J. (2018). Shifting neighborhoods: Gentrification and cultural displacement in American cities. Retrieved from <https://ncrc.org/gentrification/>

Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification A back to the city movement by capital, not people. Journal of the American Planning Association, 45(4), 538-548.

Subramanyan, D. (2020) Ruth Glass: Beyond 'Gentrification'. The New Yorker Review of Books. Consultado en: <https://www.nybooks.com/daily/2020/01/20/ruth-glass-beyond-gentrification/>

Planes urbanísticos

Plan Director de rehabilitación del entorno del río Manzanares. (2010) Ayuntamiento de Madrid.

Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la ciudad de Madrid. (2009) Ayuntamiento de Madrid.

Plan Especial Río Manzanares. Memoria informativa. (2008) MRIO Arquitectos; Ayuntamiento de Madrid.

Datos estadísticos

Instituto Nacional de Estadística.

Área de información estadística del Ayuntamiento de Madrid.

Tablas

Tablas 1 y 2. Elaboración propia en base a original en inglés de Neil Smith.

Tablas 3 y 4. Elaboración propia.

Gráficas

Todas las graficas son elaboración del autor en base a datos del INE y el Ayuntamiento de Madrid.

Imágenes

Fotografía de portada: “La piqueta fatal del progreso”. Junio de 2020. Tomada por el autor.

Fig. 1. Fotografía por Álvaro García.
Tomada de: https://elpais.com/elpais/2019/06/03/eps/1559569999_961348.html

Fig. 2, 3, 4 y 5. Fotografías tomadas por el autor.

Fig. 6. Fotografía © Everchangingmews Limited.
Tomada de: <http://www.sometimetraveller.com/2016/01/london-prettiest-mews-streets/>

Fig. 7. Tomada de: <https://www.nybooks.com/daily/2020/01/20/ruth-glass-beyond-gentrification/>

Fig. 8. Tomada de: <https://bartlett100.com/article/ruth-glass-and-coining-gentrification.html>

Fig. 9. Tomada de: <https://www.amazon.com/Newcomers-Indians-London-Center-Studies/dp/B0000CKT9R>

Fig. 10. Fotografía por Tom Slater.
Tomada de: <https://www.flickr.com/photos/laguardiaandwagnerarchives/30142248603>

Fig. 11. Tomada de: <https://www.zurnalist.online/opus/kulturoloski-esoji-geni-serenissome/1796/>

Fig. 12. Tomada de: <http://nyhumanities.org/richard-sennett>

Fig. 13. Tomada de: https://ictaweb.uab.cat/noticies_news_detail.php?id=3333

Fig. 14. Fotografía tomada por el autor.

Fig. 15. Fotografía por Joan Cortadellas.
Tomada de: <https://www.elperiodico.cat/ca/barcelona/20181104/gentrificacio-barcelona-problemes-salut-7122562>

Fig. 16. Tomada de: <https://provocations.darkmatterlabs.org/a-smart-commons-528f4e53cec2>

Fig. 17. Elaboración propia en base a plano de OpenStreetMap.

Fig. 18. Fotografía tomada por el autor.

Fig. 19 y 20. Elaboración propia en base a Google Earth.

Fig. 21. Tomada de: <https://hablemosunpocodetodo.blogspot.com/2010/07/parque-madrid-rio.html>

Fig. 22. Tomada de: <https://www.emesa-m30.es/m-30-antes-de-madrid-rio/>

Fig. 23. Fotografía por Estudio Álvarez-Sala.
Tomada de: <http://www.eas.es/en/portfolio/madrid-rio/>

Fig. 24, 25, 26 y 27. Fotografías tomadas por el autor.

Fig. 28. Fotografía por Periódico ABC.
Tomada de: https://www.abc.es/espana/madrid/tops/abci-mejores-mercadi-llos-madrid-201511060955_noticia.html

Fig. 29. Tomada de: <https://gaceticmadrid.com/2019/02/15/izquierda-unidad-de-madrid-celebra-este-sabado-en-arganzuela-su-iii-asamblea-politico-y-social/>

Fig. 30. Fotografía por Juan Lois.
Tomada de: <https://www.flickr.com/photos/stuckincustoms/galleries/72157627928095657>

Fig. 31. Elaboración propia en base a datos del INE y el Ayuntamiento de Madrid.

Fig. 32 y 33. Elaboración propia.

Fig. 34 y 35. Elaboración propia en base a Google Earth.

Fig. 36. Elaboración propia en base a datos del INE y el Ayuntamiento de Madrid.

Fig. 37, 38 y 39. Fotografía tomada por el autor.

Fig. 40. Tomada de: <https://urban-arena.eu/people/>

Fotografía de contraportada: “Vacío” Septiembre de 2020. Tomada por el autor.



Fig. 38. Fuente junto al Puente de Segovia, en Madrid Río. Enero de 2020.

6. ANEXO

Isabelle Anguelovski

Directora del Barcelona Laboratory for Urban Environmental Justice and Sustainability (BCNUEJ)



Fig 40. Isabelle Anguelovski

Profesora de Investigación de la Institució Catalana de Recerca i Estudis Avançats (ICREA), Investigadora Senior e Investigadora Principal en el Institut de Ciència i Tecnologia Ambientals (ICTA) y coordinadora del grupo de investigación Ciudades Saludables y Justicia Ambiental del Institut Hospital del Mar d'Investigacions Mèdiques (IMIM).

Obtuvo una Licenciatura en Estudios Políticos de la Science Po Lille y una Maestría en Desarrollo Internacional en la Université de Paris 1 Sorbonne, un Certificado de Posgrado en Gestión sin Fines de Lucro en la Universidad de Harvard y un Doctorado en Estudios Urbanos y Planificación del MIT antes de regresar a Europa en 2011 con una beca internacional Marie Curie.

Situada en la intersección de la planificación y las políticas urbanas, la desigualdad social y los estudios de desarrollo, su investigación examina hasta qué punto los planes urbanos y las decisiones políticas contribuyen a ciudades más justas, resilientes, saludables y sostenibles, y cómo los grupos comunitarios en los vecindarios desfavorecidos cuestionan la existencia, creación o exacerbación de inequidades ambientales como resultado de procesos y políticas de (re) desarrollo urbano.

Explora cómo los procesos de gentrificación ambiental conducen a nuevas formas de usos de la tierra no deseados localmente (Locally Unwanted Land Uses - LULUs), cómo los municipios protegen a las comunidades vulnerables de los riesgos climáticos y la desigualdad, y las iniciativas y obstáculos para la transición hacia una economía baja en emisiones de carbono dentro de las regiones urbanas europeas.

La siguiente entrevista fue realizada por vía electrónica en Septiembre de 2020.



Fig. 39. Parque de Investigación Biomédica de Barcelona, sede del BCNUEJ. Febrero de 2020.

¿Cuáles cree que son los indicadores clave para estudiar la gentrificación verde?

“Lo que nosotros hemos visto son básicamente cambios a nivel demográfico”

Lo que nosotros hemos visto son básicamente cambios a nivel demográfico. Es decir: si entra más población con niveles académicos altos (estudios universitarios), gente con altos ingresos, también si incrementa el nivel de población de Europa del Norte (población digamos “blanca”, o “white residents” en el caso de Estados Unidos). Por otra parte, vemos si en una sección censal baja el número de personas de bajos ingresos, de bajo nivel educacional, y también si bajan las minorías étnicas e inmigrantes.

También, desde el punto de vista del precio de la vivienda, vemos si en esta sección censal ha subido mucho a lo largo de un cierto período que se está analizando como período de gentrificación.

Entonces comparamos lo que pasa con todos estos indicadores dentro de esta sección censal, con el resto del distrito, o el resto de la ciudad, y vemos justamente si esta sección censal cambia más demográficamente en dirección a la gentrificación que el distrito o la ciudad.

¿Cree que la gentrificación aporta algún beneficio para la sociedad en su conjunto?

“Creo que quienes se benefician son grupos específicos”

Depende un poco de lo que llamas “conjunto”. Hay algunos investigadores, por ejemplo Lance Freeman en Estados Unidos, que dicen que la revitalización de un barrio, el cambio del tejido comercial, o el cambio a nivel de la calidad de la vivienda, del tejido construido, puede bajar por ejemplo en nivel de crimen o de inseguridad, y al mismo tiempo crear mejores condiciones de vivienda. A veces también crea nuevas oportunidades económicas en términos de trabajo.

Pero claro, el problema es que las personas que siempre se benefician son las que tienden a tener un nivel económico más alto, que son los gentrificadores. Hay muchas pérdidas en general: de sentimiento de pertenencia, de acceso a tiendas de toda la vida, de acceso incluso al espacio público, y de capacidad de poder quedarse económicamente en el barrio por parte de las poblaciones más socialmente vulnerables. Lo que hace que al final, las poblaciones más socialmente vulnerables se tengan que ir.

Entonces la pregunta de “en su conjunto”, yo no lo creo. Creo que son más bien grupos específicos.

¿Es inevitable que la revitalización de un barrio provoque que este se gentrifique?

“La gentrificación no es inevitable. Hay ejemplos de revitalización hecha desde la base con organizaciones de justicia ambiental”

No, no es inevitable. Hay barrios como por ejemplo Dudley, dentro de Roxbury en Boston, donde la revitalización se ha hecho mucho desde la base con organizaciones de justicia ambiental, con organizaciones que han montado un fideicomiso de tierras, donde ha habido mucha vivienda social construida, donde el precio de la vivienda se ha controlado a través de ese fideicomiso.

También muchos de los espacios que estaban contaminados se han transformado en parques, en espacios públicos, en playgrounds, en zonas de ocio, que han beneficiado al barrio y no se ha gentrificado tanto.

Lo que pasa es que ahora, en general, como la revitalización está llevada a cabo por poderes públicos de la municipalidad o del estado local en sociedad con inversores privados sobre todo inmobiliarios, tiende a gentrificarse el barrio, es una realidad que no se puede negar.

Por cómo se está haciendo esta transformación y por el rol que tiene ahora el precio de la tierra en las ciudades. La tierra tiene un gran poder de acumulación de riqueza, entonces la idea de transformar una parcela vacía en una torre de lujo, para los inversores tiene mucho sentido.

Entonces esto hace que muchas veces la gentrificación se acelere o sea inevitable, a no ser que esté acompañada de políticas públicas muy voluntarias de control de alquiler, de construcción de vivienda pública, vivienda asequible, y que haya mucho control en general.

Otro ejemplo interesante es el de Nantes, en Francia, donde ahora cuando quieres redesarrollar un barrio, construir nuevas viviendas, el 56% de unidades tienen que ser o asequibles o sociales. Es muchísimo el 56%, es más que Barcelona que tiene el 30%.

¿Qué acciones se pueden tomar desde la administración para combatir, o al menos mitigar el desplazamiento de poblaciones vulnerables como consecuencia de la gentrificación?

“El control del alquiler a nivel español no pertenece a los ayuntamientos. Habría que poder devolverles este poder”

Es un poco lo que acabo de describir, ¿no? Hay muchos modelos interesantes de fideicomiso de tierras, donde una zona entera no está bajo el control del mercado privado y entonces los grupos comunitarios, de residentes y cooperativas pueden controlar el desarrollo y el precio de la vivienda.

La construcción de viviendas públicas, y la protección también de viviendas públicas existentes, una cuota de nuevas viviendas públicas o asequibles dentro de nuevas construcciones también es muy importante, como te decía en el caso de Nantes.

El tema del control del precio del alquiler como lo están haciendo en Berlín, el control de los apartamentos turísticos de Airbnb, como lo está haciendo Barcelona, o intentando hacerlo, son medidas muy importantes desde la administración.

La pregunta es que, por ejemplo y si no me equivoco, el control del alquiler a nivel español no pertenece a los ayuntamientos. Entonces habría que poder devolver este poder a ellos, que creo que también es lo que Barcelona ha estado pidiendo.

¿Cree que el ciudadano de a pie tiene un papel que jugar frente a ella?

“La movilización ciudadana es absolutamente esencial”

Sí, cuando uno ve los diferentes grupos que tenemos por ejemplo en Barcelona: el Sindicat de Llogateres, el Observatori de Poble Nou, los grupos del Raval Nord... son grupos que se organizan muy fuertemente para defender los derechos a la vivienda de los residentes de Barcelona.

Es algo absolutamente esencial la movilización ciudadana. También la posibilidad de organizarse en cooperativas para tener viviendas a través de este sistema es muy importante. Aquí no lo hay tanto pero en Alemania, en Copenhague hay mucho más. Todos estos son casos importantes de organización ciudadana.



*"No hay nada en este mundo más simple y más barato
que hacer ciudades que sean un bien para la gente"*

Jan Gehl

